Dosarul nr. 3-1583/2021

2-21082485-12-3-02062021

H O T Ă R Â R E
În numele Legii

24 iunie 2025 mun. Chişinău

Judecătoria Chișinău (sediul Centru)
Instanța compusă din:
Preşedintele şedinţei, judecător Victor Sîrbu
Grefier Valeria Căinăreanu
Cu participarea:
Avocatul reclamantului Adrian Grosu
Reprezentantul reclamantului Valeriu *****
Reprezentantul pârâtului Alina Tofan

a examinat în ședință publică în procedură de contencios administrativ, cererea de chemare în judecată depusă de SRL „ProAlfa - Service” și SRL „Calea Lactee” către Consiliul mun. Chișinău, Direcția generală arhitectură relații funciare și cadastru, Primarul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău cu privire la obligarea autorității publice să elaboreze planurile geometrice, obligarea autorității publice să emită decizie privind stabilirea relaţiilor de superficie contractuală, obligarea autorității publice să încheie contracte de superficie pe un termen de 99, obligarea autorității publice să elaboreze planul geometric, actualizat la zi, pentru privatizarea terenului aferent bunului imobil, obligarea autorității publice să emită decizie privind privatizarea terenului aferent bunului imobil, obligarea autorității publice să încheie contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului imobil și obligarea autorității publice să instituie dreptul de superficie asupra terenului municipal, -

c o n s t a t ă:

Argumentele participanților la proces:

La 02.06.2021, SRL „ProAlfa - Service” și SRL „Calea Lactee” prin intermediul avocatului Adrian Grosu, a depus cerere de chemare în judecată către Consiliul mun. Chișinău, Direcția generală arhitectură relații funciare și cadastru, Primarul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău cu privire la obligarea autorității publice să elaboreze planurile geometrice, obligarea autorității publice să emită decizie privind stabilirea relațiilor de superficie contractuală, obligarea autorității publice să încheie contracte de superficie pe un termen de 99, obligarea autorității publice să elaboreze planul geometric, actualizat la zi, pentru privatizarea terenului aferent bunului imobil, obligarea autorității publice să emită decizie privind privatizarea terenului aferent bunului imobil, obligarea

autorității publice să încheie contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului imobil și obligarea autorității publice să instituie dreptul de superficie asupra terenului municipal.

În motivarea cererii de chemare în judecată reclamanta a indicat că, la 02.04.2021, ProAlfa-Service SRL & Calea Lactee SRL, au adresat cerere către Consiliul mun. Chișinău ș.a., cu privire la emiterea deciziilor privind instituirea raporturilor juridice de (i) superficie și (ii) privatizare a terenurilor aferente ș.a.

Susține că, la expirarea termenului de 30 de zile (i.e. 02.05.2021), nu au fost recepționate deciziile pe marginea revindecărilor înaintate sau un eventual refuz motivat. Astfel, potrivit art. 60, alin. (1), Cod Administrativ: Termenul general în care o procedură administrativă trebuie finalizată este de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel.

Totodată, conform art. 162, alin. (1), Cod Administrativ: (1) Procedura prealabilă urmărește scopul de a verifica legalitatea actelor administrative individuale.

Notează că, în scopul respectării procedurii prealabile, ProAlfa-Service SRL și Calea Lactee SRL, la 17.05.2021, a înaintat cerere prealabilă către pârâți, solicitând satisfacerea cererii inițiale.

Menționează că, în conformitate cu art. 165, alin. (1), Cod Administrativ: (1) Cererea prealabilă se depune în termen de 30 de zile de la comunicarea sau notificarea actului administrativ individual ori a respingerii petiției. Daca autoritatea publică nu soluționează cererea în termenul prevăzut de prezentul cod, cererea prealabilă poate fi depusă în decursul unui an de la expirarea termenului.

Potrivit art. 167, alin. (3), Cod Administrativ: (3) Autoritatea publică emitentă soluționează cererea prealabilă în termen de 15 zile calendaristice. Prevederile art. 60 alin. (2)-(5) se aplică corespunzător. În termenului de 15 zile oferit de Codul Administrativ, pârâții nu au satisfăcut cererea prealabilă.

Mai face trimitere la art. 209, alin. (1), Cod Administrativ: (1) Acțiunea în contestare și acțiunea în obligare se înaintează în decurs de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Acest termen începe să curgă de la: a) data comunicării sau notificării deciziei cu privire la cererea prealabilă sau data expirării termenului prevăzut de prezentul cod pentru soluționarea acesteia; b) data comunicării sau notificării actului administrativ individual, dacă legea nu prevede procedura prealabilă. Prevederile art.165 alin. (1) referitoare la nesoluționarea în termen se aplică corespunzător.

Reiterează că, ProAlfa-Service SRL și Calea Lactee SRL, au remis cererea inițială și cererea prealabilă, cu anexele parte componentă, la adresa de email a pârâților, or, în contextul pandemic, ghișeele de recepționare a corespondenței ale pârâților, nu funcționau.

Totodată susține că, la expedierea cererii și cererii prealabilă, pârâții de fiecare dată au confirmat recepționarea acestora și au acordat număr de intrare corespondenței, dovada cărui fapt se atașează. Raportând cadrul legal la cele expuse, se atestă faptul că, reclamanții au respectat termenii și procedura extrajudiciară, anterior adresării cu acțiune în contencios administrativ, prin urmare acțiunea reclamanților este una admisibilă și pasibilă de a fi supusă examinării sub aspectul fondului.

Cu referire la instituirea raporturilor de superficie asupra bunurilor imobile menționează că, ProAlfa-Service SRL, este proprietarul bunurilor imobile (încăperi izolate), înregistrate în capitolul C din Registrul bunurilor imobile și care amplasate pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, cu următoarele numere cadastrale: 1. bl. ”B”, numerele cadastrale: *****; *****; bl. ”A”, numerele cadastrale: *****. *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; bl. ”Q”, numerele cadastrale: *****; *****; bl. ”A-C”, numerele cadastrale: *****; bl. ”V”, numerele cadastrale: *****; *****; *****; *****; *****; *****; bl. ”D”, numerele cadastrale: *****; *****; bl. ”C”, numerele cadastrale: *****; *****; *****; *****; *****; *****; bl. ”G”, numerele cadastrale: *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; bl. ”K”, numerele cadastrale: *****; *****; *****; *****; *****; *****; fântâna arteziană nr. *****.

Indică că, similar, Cale Lactee SRL, este proprietarul bunurilor imobile (încăperi izolate), înregistrate în capitolul C din Registrul bunurilor imobile și care amplasate pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, cu următoarele numere cadastrale: 1. bl. ”A”, numerele cadastrale: *****; *****; *****.

La caz atrage atenția că, atât ProAlfa-Service SRL, cât și Calea Lactee SRL, nu dețin nici un drept asupra terenului proprietate a mun. Chișinău, pe care sunt amplasate bunurile imobile (încăperile izolate). Despre bunurile imobile (încăperi izolate), care aparțin cu drept de proprietate privată întreprinderilor ProAlfa-Service S.R.L. și Calea Lactee SRL, pârâții sunt în deplină cunoștință de cauză, având în vedere faptul că, în perioada august 2020 - octombrie 2020, au emis somații de plată pentru superficia aferentă terenurilor, fiind nominalizate toate bunurile imobile (încăperile izolate), care aparțin reclamanților, prin urmare informația data, urmează a fi atașată la materialele dosarului administrativ.

Suplimentar mai indică că, prin Legea nr. 133 din 15.11.2018 privind modernizarea Codului Civil și modificarea unor acte legislative (în continuare - „Legea nr. 133/2018”), s-au operat modificări în conținutul Legii nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului Civil (în continuare - “Legea nr. 1125/2002”). Potrivit art. 29, alin. (1), lit. e) din Legea nr. 1125/2002: Prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații: e) nu are niciun drept asupra terenului.

Potrivit aceluiași art. 29, alin. (2)-(3) a Legii nr. 1125/2002: Superficiarul care deține superficie legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul dc stat sau, după caz, în bugetul local o redevență anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ- teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită

conform art. 10 alin. (11) din Legea nr. 1308/1997 privind prețul normativ. și modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligație incumbă și dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat și al dreptului de superficie. în cazul prevăzut la alin. (1) lit. e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

Ulterior, prin Decizia nr. 11/13 din 16.07.2020, Consiliul mun. Chișinău, a aprobat Regulamentul privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale (în continuare - "Regulament nr. 11/13").

Potrivit pct. 8, subpct. 5) din Regulamentul nr. 11/13: Subdiviziunea municipală specializată în relații funciare, va asigura: 5) elaborare schemei terenurilor în scopul stabilirii părților de teren, necesare pentru deservirea bunului imobil, înregistrat separat în capitolul B, conform art. 29, alin. (3) din Legea nr. 1125/2002. Conform pct. 12 din Regulamentul nr. 11/13:

În cazul prevăzut la alin. (1), lit. e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc dc către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

Mai indică că, în conformitate cu pct. 24 din Regulamentul nr. 11/13: Contractele de superficie și de locațiune, se încheie din numele mun. Chișinău, de către Primarul General al mun. Chișinău sau de către viceprimarul de ramură, căruia i s-au delega împuterniciri exprese în acest sens de către Primarul General, care dispun de dreptul de rezoluțiune a contractelor sau încuviințarea cesiunii de către locatar/superficiar a drepturilor lor, în modul prevăzut de lege sau contract.

Suplimentar, art. 40^{8}, alin. (1), lit. a), (3), (8), (10) din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 a cadastrului bunurilor imobile (în continuare - "Legea nr. 1543/1998"): (1) Superficia se înregistrează în temeiul: a) actului juridic autentificat notarial, hotărârii judecătorești irevocabile, certificatului de moștenitor sau actului administrativ, în cazurile prevăzute de lege, prin care se dispune constituirea, modificarea sau transmiterea superficiei; (3) Superficia se înregistrează cu indicarea în registrul bunurilor imobile a duratei pentru care a fost constituită. (8) Durata superficiei legale instituite conform art. 27 al Legii nr. 1125/2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova se va indica în registrul bunurilor imobile la prezentarea actului justificativ care prevede durata superficiei, cu excepția prevăzută la alin. (7) lit. a). Dacă pe teren sunt amplasate mai multe construcții deținute în proprietate de către proprietari diferiți, pentru înregistrarea superficiei se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia.

Mai indică că, din prevederile legale enunțate, se desprind următoarele trăsături definitorii pentru raporturile de superficie care urmează a fi stabilite cu proprietarii bunurilor imobile, care sunt amplasate pe terenurile proprietate a mun. Chișinău: emiterea deciziei Consiliului mun. Chișinău, în calitate de act administrativ, privind instituirea raporturilor de superficie; elaborarea planului geometric (i.e. planului/schemei lotului) a

terenului asupra căruia se instituie superficia și care este necesar pentru deservirea bunurilor imobile, înregistrate separat în capitolul B și C din Registrul bunurilor imobile; după elaborarea planului geometric, urmează încheierea contractelor de superficie, pentru porțiunile de teren necesare deservirii bunurilor imobile, înregistrate separat în capitolul B și C, cu indicarea termenului.

Atrage atenția că, în lipsa emiterii deciziei de către Consiliu, elaborării planului geometric asupra căruia s-a instituit superficia și încheierii contractului de superficie, ProAlfa-Service SRL și Calea Lactee SRL, în calitate de beneficiari a superficiei, nu pot determina (a) dacă suprafața acordată este suficientă pentru deservirea bunului imobil și (b) nici nu pot cunoaște care este suprafața exactă a terenului acordat în superficie, pentru a verifica corectitudinea calculului redevenței instituite.

Similar susține că, în lipsa elaborării planului geometric, ProAlfa-Service SRL și Calea Lactee SRL, sunt în imposibilitatea încheierii contractului de superficie, pentru înregistrarea acestuia în Registrul bunurilor imobile, în vederea asigurării opozabilității superficiei instituite. Or, în lipsa opozabilității raporturilor de superficie, ProAlfa-Service S.R.L. și Calea Lactee SRL, sunt în imposibilitatea asigurării protecției efective a drepturilor sale, în caz de ingerințe din partea terților, în sensul ocupării abuzive a terenului grevat cu drept de superficie legală.

Suplimentar mai indică că, în lipsa asigurării opozabilității raporturilor de superficie, prin înregistrarea acestora în Registrul bunurilor imobile, există riscul major al suprapunerii dintre drepturile ProAlfa-Service SRL și Calea Lactee SRL, în calitate de beneficiari ai superficiei și a unor eventuali dobânditori ai drepturilor de locațiune, arendă etc., care se pot suprapune peste dreptul de superficie, generând inconsistență și litigii juridice. Or, în cazul înregistrării (i) deciziei Consiliului mun. Chișinău (ii) planului geometric a terenului asupra căruia va fi instituită superficial dar și (iii) a contractului de superficie, va fi evitat riscul privind suprapunerea cu alte drepturi ale terților, având în vedere reprezentarea grafică a terenului în plan, dar și va fi oferită posibilitatea efectivă pentru ProAlfa-Service S.R.L. și Calea Lactee S.R.L., de a-și asigura protecția efectivă a drepturilor contra unor eventuale ingerințe aduse de către terți.

În continuare menționează că, prin raportare la legislația fiscal-contabilă, ProAlfa-Service SRL și Calea Lactee SRL, sunt în imposibilitatea asigurării decontării redevenței pentru presupusa folosință a terenului, cu drept de superficie. Atrage atenția asupra faptului că, nici Legea nr. 188/2019 sau Legea nr. 1125/2002, cât și Regulamentul nr. 11/13, nu stabilesc care este amplitudinea noțiunii de „deservire a bunului imobil”, în contextul în care, nu sunt stabilite repere obiective (i.e. Metodologie), pentru determinarea limitei minime și maxime a suprafeței terenurilor, pentru care este necesară instituirea superficiei. Or, în dependență de (i) amplasare și (ii) dimensiunile tehnice a construcției, suprafața terenului asupra căruia urmează a fi instituită superficia, variază de la caz la caz. Totodată indică că, este incert dacă această „deservire a bunului imobil”, include posibilitatea acordării dreptului de superficie asupra unei suprafețe de teren suficiente, cu includerea dreptului pentru a efectua lucrări de construcție sau nu.

În contextul celor menționate, ProAlfa-Service SRL și Calea Lactee SRL, nu se eschivează de la plata redevenței pentru instituirea dreptului de superficie, reiterate ultima dată prin Scrisoarea D.G.A.U.R.F. din 15.01.2021.

Cu toate acestea, ProAlfa-Service SRL și Calea Lactee SRL, va dispune de posibilitatea achitării redevenței nominalizate, după realizarea următoarelor acțiuni de către administrația locală a mun. Chișinău: Emiterea deciziei privind instituirea drepturilor de superficie asupra terenurilor proprietate a mun. Chișinău, în beneficiul bunurilor imobile (încăperilor izolate), care aparțin cu drept de proprietate privată reclamanților și care au fost reiterate anterior; Elaborarea planurilor geometrice a loturilor (i.e. schemei terenurilor) asupra cărora se instituie drept de superficie, în beneficiul bunurilor imobile (încăperilor izolate), care aparțin cu drept de proprietate privată reclamanților; încheierea și autentificarea Contractelor ce vizează raporturile de superficie.

Reiterează faptul că: (a) emiterea deciziilor de către Consiliul mun. Chișinău, (b) elaborării planurilor geometrice a terenurilor asupra cărora se instituie dreptul de superficie și (c) încheierea contractelor de superficie, sunt obligații dictate de Legea nr. 1125/2002, Legea nr. 1543/1998, cât și Regulamentul nr. 11/13, iar în lipsa îndeplinirii acestei obligații legale imperative, proprietarul terenului (i.e. administrația locală a mun. Chișinău), nu poate invoca propriul comportament abuziv în apărare, precum și nu poate plasa pe umerii ProAlfa-Service S.R.L. și Calea Lactee SRL, în calitate de entități private, o sarcină excesivă.

Astfel, conform art. 13, alin. (1), Cod Civil: (1) Niciun drept subiectiv nu poate fi exercitat predominant în scopul de a cauza altei persoane un prejudiciu sau a-i dăuna în alt mod (abuzul de drept).

Potrivit art. 14, Cod Civil: (1) Nicio persoană nu poate invoca, la întemeierea pretenției sale, fapta ilicită sau de rea-credință pe care tot ea a săvârșit-o sau la care a participat.(2) Nicio persoană nu poate obține un avantaj din comportamentul său ilicit sau de rea-credință.

Cu referire la plasarea unei sarcini excesive pe umerii privaților, consideră pe deplin pertinent și concludent, precedentul C.t.E.D.O., cauza Gladysheva vs. Rusia, unde înaltul for european, a statuat cu titlu de principiu că: [...] greșelile și erorile autorităților statale, urmează să servească interesului persoanelor afectate, în special, unde alte interese conflictuale nu sunt la mijloc. Cu alte cuvinte, riscul pentru orice greșeală făcut de către Autoritățile Statale, urmează să cadă pe umerii Statului și erorile nu urmează a fi remediate din contul persoanelor vizate (a se vedea Gashi, citată *supra,* § 40, și, *mutatis mutandis,* Radchikov c. Rusiei, nr. 65582/01, § 50, 24 Mai 2007).

Cu referire la privatizarea terenului aferent construcției nefinalizate în vederea înregistrării bunului imobil construit în temeiul Certificatului de urbanism, ***** din 08.12.2010 și a Autorizației de construire, nr. 129 din 21.03.2010, ProAlfa-Service S.R.L., a realizat edificarea construcției, bun imobil, cu numărul cadastral *****, amplasat pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău.

Ulterior, potrivit Procesului-verbal de recepție finală din 21.09.2018, s-a propus spre recepție finală, construcția, bun imobil, cu numărul cadastral *****.

Potrivit art. 40^4, alin. (1), (1^2) din Legea nr. 1543/1998: (1) Construcția construită se înregistrează ca proprietate a beneficiarului (investitorului) construcției dacă anterior sau concomitent se înregistrează dreptul de proprietate sau superficie asupra terenului al beneficiarului (investitorului) construcției și se prezintă documentele ce confirmă recepția lucrărilor de construcție. (1^2) Construcția construită de către o persoană care nu este proprietarul terenului înregistrat, în baza unui drept apărut înainte de 1 martie 2019, indiferent dacă aceasta a fost recepționată înainte sau după data respectivă, și dreptul de proprietate al beneficiarului (investitorului) asupra construcției vor putea fi înregistrate dacă, suplimentar la documentele ce confirmă recepția: a) se prezintă documentele de atribuire a terenului pentru construcție, emise până la 1 martie 2019, prevăzute de legislație la momentul atribuirii terenului și dacă, potrivit acestora, nu urma a fi încheiat un contract; sau b) anterior sau concomitent, se înregistrează în folosul beneficiarului (investitorului) construcției un drept asupra terenului (folosință, locațiune cu drept de a construi) în temeiul actului administrativ emis sau al contractului încheiat înainte de 1 martie 2019.

Reieșind din prevederile art. 40^4 din Legea nr. 1543/1998, pentru asigura înregistrarea construcției construite, beneficiarul (investitorul) urmează să prezinte (a) titlul asupra terenului (e.g. proprietate sau folosință) și (b) actul care demonstrează recepția lucrării.

La caz specifică că, ProAlfa-Service SRL, a realizat construcția și edificarea construcției, bun imobil, cu numărul cadastral *****, amplasat pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, fiind însoțită de niște acte permisive valabile, eliberate în temeiul legii. Susține că ulterior, din impedimente care nu țin de voința sa, a fost în imposibilitatea realizării înregistrării la etapa corespunzătoare. La ziua de astăzi, pentru a realiza înregistrarea construcției nominalizate, ProAlfa- Service SRL, are nevoie de privatizarea terenului aferent, conform art. 40^8 din Legea nr. 1543/1998, art. 4, art. 22 și art. 53 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice (în continuare - "Legea nr. 121/2007") și potrivit Regulamentului cu privire ia vânzarea-cumpărarea și locațiune/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern, nr. 1428 din 16.12.2008 (în continuare - "Regulament nr. 14218/2008"):

Astfel, Potrivit pct. 1-3 din Regulamentul nr. 1428/2008: Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente (în continuare - Regulament) este elaborat în temeiul art. 7, alin. (3), lit. f) și art. 53 din Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 cu privire la administrarea și deetatizarea proprietății publice, Legii nr. 1308-XII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzarea cumpărare a pământului, Codului funciar și altor acte normative.

Prezentul Regulament stabilește condițiile și modul de vânzarea-cumpărare, locațiune/arendă a terenurilor aferente din domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, precum și a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fățări, ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor

(agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalații de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație), folosite în scopul producției agricole și agroindustriale (în continuare - terenuri aferente).

Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

În conformitate cu pct. 13-14 din Regulamentul nr. 1428/2008: pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament. La cerere Cumpărătorul anexează: 1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale sau de întreprinderile licențiate în domeniul urbanismului și planul geometric elaborat în modul stabilit; 2) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept - pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului -pentru persoanele fizice; 3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autentificată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare; 4) autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate; 5) .contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

Relatează faptul că, construcția nominalizată, îi aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service SRL, este însoțită de actele necesare pentru a fi supusă recepției și nu cade sub regimul demolării sub nici o formulă, astfel încât, existența sa fizică, însoțită de toate documentația tehnică necesară, impune soluția acordării în proprietate a terenului aferent, în vederea înregistrării acesteia și exploatării ulterioare, soluție impusă de altfel și de art. 40^4 din Legea nr. 1543/1998.

Menționează faptul că, ProAlfa-Service S.R.L., este în imposibilitate obiectivă de a-și înregistra construcția nominalizată, în lipsa acordării unui drept de proprietate asupra terenului aferent, astfel încât, orice trimiteri la faptul că, pentru a obține un drept de proprietate asupra terenului aferent, ProAlfa-Service S.R.L., ar trebui mai întâi să își înregistreze construcția în Registrul bunurilor imobile, se află în afara oricărei discreții rezonabile și constituie o măsură vădit disproporționată, impusă de către autoritatea publică. Specifică că, în lipsa acordării dreptului de proprietate asupra terenului aferent, pentru a efectua înregistrarea construcției, se lezează dreptul de proprietate al ProAlfa-Service SRL, pe motivul că, nu este posibilă realizarea folosinței și dispoziției efective a acesteia, fapt ce constituie o ingerință ce contravine Constituției Republicii Moldova și Convenției Europene a Drepturilor Omului.

Cu referire la acordarea drepturilor de superficie pentru amenajarea zonei de protecție a fântânei arteziene ProAlfa-Service SRL menționează că, este proprietarul sondei arteziene, cu nr. *****, amplasate pe teren proprietate municipală, din perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, întreprinderea ProAlfa-Service SRL, a dobândit dreptul de proprietate privată asupra sondei arteziene, în temeiul Contractului de

vânzare-cumpărare nr. 2zjur.D/277 din 29.10.2001 și a Acordului adițional din 16.12.2002, fapt adus la cunoștință anterior.

La caz indică că, sonda arteziană nominalizată, cade sub regimul juridic al următoarelor acte normative: Legea apelor nr. 272 din 23.12.2011 (în continuare - "Legea nr. 272/2011"); Legea nr. 303 din 13.12.2013 privind serviciul public de alimentare cu apă și de canalizare (în continuare - "Legea nr. 303/2013"); Hotărârea de Guvern, nr. 949 din 25.11.2013 pentru aprobarea Regulamentului privind zonele de protecție sanitară a prizelor de apă (în continuare - "Regulamentul 949/2013").

În conformitate cu art. 6, lit. a), c), d) din Legea nr. 272/2011: Gestionarea resurselor de apă se bazează în fond pe: a) principiul participării utilizatorilor de apă, autorităților publice centrale și locale, a societății civile și altor părți interesate la procesele de planificare și de luare a deciziilor privind folosința și protecția resurselor de apă; c) principiul precauției, care presupune că, în cazul în care există riscuri de prejudiciere gravă sau ireversibilă a resurselor de apă, lipsa certitudinii științifice totale nu poate fi folosită ca justificare a evitării luării de măsuri; d) principiul folosinței durabile a apei în sensul că necesitățile generațiilor prezente și viitoare trebuie să fie luate în considerare la folosința și la protecția apelor.

Potrivit art. 34 din Legea nr. 272/2011: Deversarea, introducerea de poluanți într-un corp de apă de suprafață, într-un corp de apă subterană, în terenurile fondului de apă sau în terenurile din care este posibilă scurgerea într-un corp de apă de suprafață sau într-un corp de apă subterană sunt interzise, cu excepția cazurilor în care se efectuează în conformitate cu condițiile de deversare a apei uzate prevăzute în autorizația de mediu pentru folosința specială a apei. Substanțele specifice care se introduc în apele de suprafață în scopuri de pescuit sau de acvacultură, dar care nu produc impact negativ asupra calității apelor receptoare și pentru care nu este necesară obținerea condițiilor de deversare a apei uzate, se stabilesc într-un regulament aprobat de Guvern. Zonele de protecție sanitară a prizelor de apă din apele de suprafață și din apele subterane se stabilesc conform unui regulament aprobat de Guvern.

Concomitent mai indică că, art. 50, alin. (1), (2) lit. e), (4) din Legea nr. 272/2011: (1) Autoritatea administrativă de gestionare a apelor și autoritățile administrației publice locale asigură întreținerea corpurilor de apă de suprafață, a zonelor și a fâșiilor de protecție ca un serviciu public obligatoriu. (2) întreținerea corpurilor de apă de suprafață, a zonelor și a fâșiilor de protecție, care se bazează pe respectarea obiectivelor de mediu pentru ape menționate Ia art. 38, include: e) înlăturarea obiectelor și a deșeurilor de Ia suprafața apei, de pe terenurile fondului de ape; (4) Autoritățile administrației publice locale, alți posesori privați sunt responsabili de întreținerea corpurilor de apă de suprafață, a zonelor și a fâșiilor de protecție, precum și a construcțiilor hidrotehnice aflate în gestiunea lor.

În conformitate cu art. 14, lit. b), c), d), f) din Legea 303/2013: Indiferent de modalitatea de gestiune adoptată sau de statutul juridic, de forma de organizare, de natura capitalului, de tipul de proprietate ori de țara de origine, operatorul trebuie să asigure: b) exploatarea sistemului public de alimentare cu apă și a sistemului public de canalizare până la punctul de delimitare a rețelelor publice și a celor interne ale consumatorului în

condiții de siguranță și eficiență tehnico-economică, cu respectarea actelor normative din domeniu; c) instituirea, supravegherea și întreținerea, în conformitate cu prevederile legale, a zonelor de protecție a construcțiilor și instalațiilor specifice sistemelor publice de alimentare cu apă, de canalizare și de epurare a apelor uzate; d) monitorizarea strictă a calității apei potabile și a apei uzate distribuite/recepționate prin intermediul sistemelor publice de alimentare cu apă și/sau de canalizare, în conformitate cu normele igienico-sanitare în vigoare și cu concentrațiile maximal admisibile ale substanțelor poluante în apele uzate la deversarea lor în rețeaua publică de canalizare, în stația de epurare sau în emisar; f) întreținerea și menținerea în stare de funcționare permanentă a sistemelor publice de alimentare cu apă și de canalizare, cu excepția situațiilor de forță majoră.

Potrivit art. 25 din Legea nr. 303/2013: (1) Obiectele sistemului public de alimentare cu apă și de canalizare au un grad sporit de pericol. Pentru asigurarea exploatării lor în siguranță, se stabilesc zone de protecție. Modul de delimitare a zonelor respective, dimensiunile și regimul lor se reglementează prin acte normative, aprobate de către organele de resort. (2) în zonele de protecție sanitară a sistemului public de alimentare cu apă și de canalizare se interzic efectuarea oricăror tipuri de lucrări de construcție, executarea săpăturilor, cultivarea plantațiilor perene, depozitarea materialelor, demolarea construcțiilor, a îngrădirilor sau a inscripțiilor de identificare și de avertizare aferente sistemului public de alimentare cu apă și de canalizare, orice mod de intervenție asupra rețelelor și instalațiilor și/sau orice mod de îngrădire a accesului la ele.

Suplimentar indică că, pct. 2 din Regulamentul nr. 949/2013: în sensul prezentului Regulament, se definesc următoarele noțiuni: surse de apă - resurse naturale de ape subterane și de suprafață utilizate (sau care pot fi utilizate) în scopul aprovizionării cu apă potabilă a populației; priză de apă - locul de extragere sau captare a apei din surse subterane sau de suprafață și totalitatea construcțiilor și instalațiilor. Priza de apă poate conține una sau mai multe instalații de captare a apei (sonde arteziene, izvoare); zona de protecție sanitară cu regim sever - terenul adiacent prizei de apă, unde este interzisă orice amplasare de folosință sau activitate care nu are legătură funcțională cu deservirea instalațiilor de aprovizionare cu apă potabilă sau care ar putea conduce la contaminarea surselor de apă; zona de protecție sanitară cu regim de restricție - teritoriul din jurul zonei de protecție sanitară cu regim sever, astfel încât prin aplicarea măsurilor de protecție să se elimine pericolul de afectare a calității apei; zona de protecție sanitară cu regim de observație - arealul dintre domeniile de alimentare și de descărcare la suprafață și/sau în subteran a apelor subterane prin emergente naturale (izvoare), drenuri și foraje și are rolul de a asigura protecția față de substanțele poluante greu degradabile sau nedegradabile și regenerarea debitului prelevat prin lucrări de captare.

Conform pct. 4-8 din Regulamentul 949/2013: Zonele de protecție sanitară sunt create în cadrul a trei perimetre: perimetrul I - zona de protecție sanitară cu regim sever, include teritoriul prizei de apa; perimetrul II - zona de protecție sanitară cu regim de restricție; perimetrul III - zona de protecție sanitară cu regim de observație, include teritoriile adiacente unde se prevăd măsuri de protecție a apei contra poluărilor. Zonele de protecție sanitară se delimitează de către autoritățile administrației publice locale în baza

documentației de urbanism și avizelor organelor de specialitate ale administrației publice centrale și locale. Pentru obținerea avizelor organelor de specialitate ale administrației publice centrale și locale se va ține cont de cerințele minime privind conținutul proiectului tehnic pentru delimitarea zonelor de protecție sanitară a prizelor de apă, stabilite conform anexei la prezentul Regulament. Amenajarea și întreținerea zonei de protecție sanitară pentru perimetrul I se pune în sarcina utilizatorului prizei de apă. Amenajarea și întreținerea zonelor de protecție sanitară pentru perimetrele II și III se pune în sarcina autorităților publice locale. Perimetrele stabilite ale zonelor de protecție sanitară pot fi revizuite în cazul modificărilor condițiilor de exploatare a prizelor de apă.

Subliniază faptul că, ProAlfa-Service SRL, în calitate de proprietar a sondei arteziene, a asigurat amenajarea și corespunzător asigură respectarea regimului sanitar din perimetrul I, cu toate aceste, având în vedere faptul că, în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, își desfășoară activitatea economică un număr considerabil de agenți economici, iar perimetrele II și III se află în acces deschis pentru terți, inclusiv agenții economici din preajmă, sonda arteziană nr. *****, este supusă unor riscuri majore de poluare chimică, pe motivul că nu se respectă cu strictețe regimul sanitar din perimetrele II și III.

Reiterează că, în conformitate cu pct. 11-12 din Regulamentul nr. 949/2013: Pentru delimitarea perimetrelor zonelor de protecție sanitară vor fi luate în considerare: a) parametrii fizico-geografici, hidrogeologici și hidrologici; b) sursele existente/potențiale de poluare și diapazonul zonei de influență negativă (contaminare) asupra surselor de apă; c) clasa și gradarea poluanților (chimică, biologică, îndeosebi microbiologică); d) nivelul de protecție naturală și potențialul de autoepurare a resurselor de apă (în baza investigațiilor).

La determinarea perimetrelor zonelor de protecție sanitară trebuie să se ia în considerare durata de supraviețuire a microorganismelor (pentru perimetrul II), iar pentru contaminarea chimică distanța de dispersare (pentru perimetrul III). Alți factori care limitează posibilitatea de răspândire a microorganismelor (absorbția, temperatura apei etc.), precum și capacitatea poluanților de a se transforma sau pierderea concentrației lor sub influența proceselor fizico-chimice care au loc în sursele de apă (sorbția, precipitațiile etc.) pot fi luate în considerare dacă regularitățile acestor procese sunt suficient studiate. Pentru evitarea riscurilor de poluare a apei potabile și de contabile a populației din zona nominalizată, considerăm imperativă formarea terenului municipal, necesar amenajării și întreținerii perimetrului II și III a zonei de protecție sanitară a sondei arteziene, nr. *****, amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău și care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service SRL. Subsecvent mai indică că, anterior, ProAlfa-Service SRL, a prezentat avizele autorităților de resort și proiectele tehnice, prin care se justifică formarea terenului municipal, necesar amenajării și întreținerii perimetrului II și III a zonei de protecție sanitară a sondei arteziene, nr. *****, în scopul conformării cu cerințele expuse în Scrisoarea din 22.09.2017 a Direcției Generale Arhitectură Urbanism și Relații Funciare (în continuare - "D.G.A.U.R.F.").

Astfel comunică că, după prezentarea documentației necesare, D.G.A.U.R.F, a comunicat prin Scrisoarea din 21.02.2020 că, stabilirea regimului sanitar pentru

perimetrul II și III, va fi posibilă după stabilirea relațiilor funciare, în beneficiul ProAlfa-Service SRL.

Mai mult ca atât susține că, în anul 2018, autoritățile administrației publice locale a mun. Chișinău, au elaborat (a) planul lotului necesar pentru formarea terenului municipal, necesar amenajării și întreținerii perimetrului II și III a zonei de protecție sanitară a sondei arteziene, nr. *****, dar și (b) proiectul Deciziei cu privire la formarea terenului necesar amenajării și întreținerii perimetrului II și III a zonei de protecție sanitară a sondei arteziene, nr. *****.

Cu toate acestea, în pofida prezentării proiectului tehnic, dar și â existenței proiectului deciziei, semnat de către toate persoanele responsabile și coordonat cu autoritățile de resort, până la ziua de astăzi, ProAlfa-Service SRL, așa și nu are stabilite relații funciare asupra terenului necesar amenajării și întreținerii perimetrului II și III a zonei de protecție sanitară a sondei arteziene, nr. *****, aceasta fiind expusă în continuare, unor riscuri majore de poluare și contaminare.

Totodată susține că, în vederea asigurării unei protecții efective a sondei arteziene, nr. *****, este necesară acordarea (a) certificatului de urbanism și (b) a autorizației de construire, pentru amplasarea gardului în jurul perimetrului II și III a zonei de protecție.

ProAlfa-Service S.R.L., este proprietarul bunului imobil (construcție), cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 636,30 m.p.

Anterior, construcția nominalizată a fost înregistrată în Registrul bunurilor imobile, în temeiul Procesului-verbal de recepție finală, nr. 16 din 25.01.2006.

Ulterior, prin Decizia Consiliului mun. Chișinău, nr. *****din 27.06.2008, s-a acceptat vânzarea terenului aferent bunului imobil nominalizat.

În temeiul Deciziei nr. *****din 27.06.2008, Primăria mun. Chișinău a încheiat cu ProAlfa-Service S.R.L., Contractul de vânzare-cumpărare, nr. 2982 din 06.02.2009 a terenului aferent.

După ce a fost realizată înregistrarea în Registrul bunurilor imobile a Contractului de vânzare-cumpărare, împreună cu decizia și planul anexă, s-a constatat faptul că, conform Planului cadastral al terenului aferent construcției, construcția legal ridicată, depășește hotarele terenului aferent, astfel încât, la acordarea inițială a terenului, a fost admisă o eroare, suprafața stabilită a terenului aferent, nefiind suficientă pentru a asigura exploatarea și întreținerea corespunzătoare a construcției indicate.

În scopul determinării suprafeței necesare pentru exploatarea construcției nominalizate, în anul 2018, ProAlfa-Service S.R.L., a comandat elaborarea Planului Urbanistic în Detaliu (în volum redus) a teritoriului adiacent parcelei cadastral *****, situat pe adresa str. *****, nr. 75.

Conform Planului Urbanistic în Detaliu, au fost identificate 2 (două) loturi de teren aferent, care sunt necesare pentru deservirea construcției nominalizate.

Potrivit constatărilor Planului Urbanistic în Detaliu, Lotul nr. 1 și Lotul nr. 2, nu pot fi formate ca bunuri imobile separate, astfel încât, solicitant unic al transmiterii în folosință și/sau proprietate a loturilor nominalizate, poate fi doar ProAlfa- Service S.R.L., reieșind din faptul că este proprietarul construcției nominalizate.

Conform art. 4 din Legea nr. 121/2007: (1) Raporturile ce țin de administrarea și deetatizarea proprietății publice sunt reglementate de legislația civilă, funciară, fiscală, de alte acte normative, precum și de tratatele internaționale la care Republica Moldova este parte. (2) Terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, precum și terenurile destinate construcțiilor, se privatizează în condițiile prezentei legi, ale Legii privind prețul normativ și modul de vânzarea-cumpărare a pământului, ale altor legi și ale regulamentelor aprobate de Guvern.

Potrivit art. 22, alin. (1), lit. f) din Legea nr. 121/2007: (1) Obiect al privatizării pot fi următoarele bunuri proprietate publică: f) terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, inclusiv terenurile pentru construcții, cu excepția celor nominalizate la art. 53, alin. (5).

În conformitate cu art. 53, alin. (1) din Legea nr. 121/2007: (1) Privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează și bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislația funciară și cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabilește prin regulament, aprobat de Guvern.

În continuare, potrivit pct. 1-3 din Regulamentul nr. 1428/2008: Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente (în continuare - Regulament) este elaborat în temeiul art. 7, alin. (3), lit. f) și art. 53 din Legea nr. 121-XVI din 4 mai 2007 cu privire la administrarea și deetatizarea proprietății publice, Legii nr. 1308-XII din 25 iulie 1997 privind prețul normativ și modul de vânzarea cumpărare a pământului, Codului funciar și altor acte normative. Prezentul Regulament stabilește condițiile și modul de vânzarea-cumpărare, locațiune/arendă a terenurilor aferente din domeniul privat al statului și al unităților administrativ-teritoriale, inclusiv a construcțiilor nefinalizate, precum și a terenurilor aferente imobilelor private, înființate în afara procesului de privatizare, a terenurilor cu destinație agricolă aferente construcțiilor private atribuite în calitate de cotă-parte valorică din patrimoniul întreprinderilor agricole (depozite, frigidere destinate păstrării produselor agricole, fătări, ateliere de reparație și de păstrare a mecanismelor (agregatelor) agricole, ferme zootehnice, inclusiv amenajări piscicole, instalații de desecare, de irigare, dacă nu au fost atribuite la altă categorie de destinație), folosite în scopul producției agricole și agroindustriale (în continuare - terenuri aferente). Terenul aferent este compus din suprafața de teren pe care sunt amplasate nemijlocit bunurile imobile (clădiri, edificii, construcții nefinalizate) și terenul adiacent, utilizat în procesul tehnologic și/sau pentru deservirea acestora.

Conform pct. 6-7 din Regulamentul nr. 1428/2008: Vânzarea sau locațiunea/arendă terenurilor aferente din domeniul privat al. unităților administrativ-teritoriale/UTA Găgăuzia se efectuează de către autoritățile administrației publice locale, la decizia consiliilor locale. în decizie se va indica numărul cadastral, suprafața și adresa terenului. Cumpărător sau locatar/arendaș al terenului aferent (în continuare - Cumpărător) poate fi proprietarul bunului privatizat sau privat, amplasat pe acest teren. în cazul în care proprietar al obiectului privatizat sau privat este o întreprindere, în calitate de Cumpărător sau locatar/arendaș al terenului aferent poate acționa numai această întreprindere. Acționarii (participanții) întreprinderii nu pot acționa în calitate de Cumpărător sau locatar/arendaș în nume propriu.

În conformitate cu pct. 13-14 din Regulamentul nr. 1428/2008: Pentru vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente din domeniul privat al unităților administrativ-teritoriale, Cumpărătorul depune pe numele primarului din localitatea în care este amplasat terenul o cerere de modelul indicat în anexa nr. 1 la prezentul Regulament. La cerere Cumpărătorul anexează: 1) schema terenului aferent, elaborată de serviciile specializate ale autorităților administrației publice locale sau de întreprinderile licențiate în domeniul urbanismului și planul geometric elaborat în modul stabilit; 2) extrasul din Registrul de stat al unităților de drept - pentru persoanele juridice și întreprinderile individuale, iar copia buletinului de identitate sau a pașaportului -pentru persoanele fizice; 3) extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autentificată și copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare; 4) autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate; 5) contractul de arendă asupra terenului aferent, după caz.

Potrivit pct. 15 din Regulamentul nr. 1428/2008: La prezentarea cererii și a documentelor indicate mai sus, primarul este obligat să le înregistreze și, în termen de 30 de zile din data depunerii cererii: - să efectueze următoarele acțiuni de pregătire a materialelor pentru decizia consiliului local să examineze posibilitatea vânzării terenului aferent solicitat, cu suprafața indicată în planul geometric; - să completeze borderoul de calcul al prețului de vânzarea-cumpărare a terenului aferent în patru exemplare (de modelul indicat în anexa nr. 2 la prezentul Regulament). Borderoul de calcul și planul geometric al terenului aferent sunt părți componente ale contractului de vânzarea-cumpărare al terenului aferent; - să prezinte consiliului local documentele necesare pentru adoptarea deciziei privind vânzarea terenului respectiv; - după adoptarea deciziei de către Consiliul local, să semneze contractul de vânzarea- cumpărarea terenului aferent și trei exemplare să le elibereze Cumpărătorului.

Conform pct. 19 din Regulamentul nr. 1428/2008: suprafața terenului aferent folosit în procesul tehnologic se stabilește în conformitate cu prevederile documentelor normative în construcții și normelor de urbanism, în baza schemei terenului aferent, elaborate de întreprinderea licențiată în domeniul urbanismului sau serviciile specializate ale autorităților administrării publice locale.

În conformitate cu pct. 27 din Regulamentul nr. 1428/2008: Contractul de vânzarea-cumpărare servește drept temei pentru înregistrarea dreptului de proprietate al Cumpărătorului asupra terenului. Planul geometric al sectorului de teren aferent privatizat se include în dosarul cadastral al bunului imobil.

Notează că, ProAlfa-Service S.R.L., are nevoie să privatizeze Lotul nr. 1 și Lotul nr. 2, în calitate de teren aferent construcției, pentru a asigura: procesul de producere; pentru staționarea și păstrarea tehnicii speciale de întreținere a teritoriului; pentru depozitarea și păstrarea materialului antiderapant; pentru alte necesități ce vizează procesul tehnologic și deservirea construcției.

Conform art. 6, alin. (1), Cod Administrativ: (1) Procedura administrativă este activitatea autorităților publice cu efect în exterior, îndreptată spre examinarea condițiilor, pregătirea și emiterea unui act administrativ individual, spre examinarea condițiilor,

pregătirea și încheierea unui contract administrativ sau examinarea condițiilor, pregătirea și întreprinderea unei măsuri strict de autoritate publică.

În conformitate cu art. 9, alin. (i)-(2), Cod Administrativ: (1) Prin petiție, în sensul prezentului cod, se înțelege orice cerere, sesizare sau propunere adresată unei autorități publice de către o persoană fizică sau juridică. (2) Prin cerere se solicită emiterea unui act administrativ individual sau efectuarea unei operațiuni administrative.

Potrivit art. 21, alin. (1), Cod Administrativ: (1) Autoritățile publice și instanțele de judecată competente trebuie să acționeze în conformitate cu legea și alte acte normative.

Conform art. 60, alin, (i), Cod Administrativ: (1) Termenul general în care o procedură administrativă trebuie finalizată este de 30 de zile, dacă legea nu prevede altfel. Cu referire la obligația pârâților de a prezenta dosarul administrativ cu probele anexate atrage atenția că, tot suportul probatoriu masiv, a fost anexat de către pârâți la cererea inițială care a fost adresată pârâților, astfel pentru a nu dubla materialele dosarului judiciar, acestea nu au fost anexate în mod repetat la acțiunea înaintată.

Or, conform art. 82, alin. (1)-(2), Cod Administrativ: Dacă procedura administrativă trebuie realizată în scris conform art. 28 alin. (2) sau se realizează în scris, autoritatea publică întocmește, odată cu inițierea procedurii, un dosar, care va conține toate documentele ce se referă la procedura în cauză. (2) în momentul în care este pus la dosar, un document se vizează cu numere continue de pagini.

Similar, potrivit art. 221, alin. (1), Cod Administrativ: Autoritățile publice sunt obligate să prezinte instanței de judecată, concomitent cu referința, dosarele administrative. La solicitarea instanței de judecată, autoritățile publice sunt obligate să prezinte suplimentar și alte documente pe care le dețin, inclusiv cele electronice, și să acorde informații.

Solicită părțile reclamante SRL „ProAlfa-Service” și SRL „Calea Lactee”:

- a obliga Consiliul mun. Chișinău, Primăria/Primarul mun. Chișinău, Direcția Generală Arhitectură Urbanism Relații Funciare și Cadastru să elaboreze planurile geometrice (planurile loturilor), actualizate la zi, pentru instituirea dreptului de superficie în beneficiul bunurilor imobile, care aparțin cu drept de proprietate privată întreprinderilor ProAlfa-Service S.R.L. și Calea Lactee S.R.L., amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău;

- a obliga Consiliul mun. Chișinău să emită Decizie privind stabilirea relațiilor de superficie contractuală cu ProAlfa-Service S.R.L. și Calea Lactee S.R.L., în beneficiul bunurilor imobile, care aparțin cu drept de proprietate privată și care sunt amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, cu rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile;

- a obliga Consiliul mun. Chișinău, Primăria/Primarul mun. Chișinău să încheie contracte de superficie pe un termen de 99 (nouăzeci și nouă ani), cu ProAlfa-Service SRL și Calea Lactee SRL, în beneficiul bunurilor imobile, care aparțin cu drept de proprietate privată întreprinderilor ProAlfa-Service SRL și Calea Lactee SRL, amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, cu stabilirea începutului plății superficiei, începând cu data încheierii contractelor;

- a obliga Consiliul mun. Chișinău, Primăria/Primarul mun. Chișinău, Direcția

Generală Arhitectură Urbanism Relații Funciare și Cadastru, să elaboreze planul geometric (planul lotului), actualizat la zi, pentru privatizarea terenului aferent bunului imobil (construcției nefinalizate), cu numărul cadastral *****, care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service SRL și este amplasat în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău;

- a obliga Consiliul mun. Chișinău să emită Decizie privind privatizarea terenului aferent bunului imobil (construcției nefinalizate), cu numărul cadastral *****, care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service S.R.L. și este amplasat în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, cu rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile;

- a obliga Consiliul mun. Chișinău, Primăria/Primarul mun. Chișinău să încheie contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului imobil (construcției nefinalizate), cu numărul cadastral *****, care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service S.R.L. și este amplasat în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău;

- a obliga Consiliul mun. Chișinău, Primăria/Primarul mun. Chișinău, Direcția Generală Arhitectură Urbanism Relații Funciare și Cadastru să elaboreze planul geometric (planul lotului), actualizat la zi, pentru formarea terenului municipal, necesar amenajării și întreținerii perimetrului II și III a zonei de protecție sanitară a sondei arteziene, nr. *****, amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău și care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service SRL;

- a obliga Consiliul mun. Chișinău, să emită Decizie privind instituirea dreptului de superficie asupra terenului municipal, necesar amenajării și întreținerii perimetrului II și III a zonei de protecție sanitară a sondei arteziene nr. *****, amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău și care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa- Service SRL;

- a obliga Consiliul mun. Chișinău, Primăria/Primarul mun. Chișinău, Direcția Generală Arhitectură Urbanism Relații Funciare și Cadastru, să încheie contract de superficie, pe un termen de 99 (nouăzeci și nouă ani) cu ProAlfa- Service S.R.L., asupra terenului municipal, necesar amenajării și întreținerii perimetrului II și III a zonei de protecție sanitară a sondei arteziene nr. *****, amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău și care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service SRL, cu acordarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru amplasarea gardului în jurul perimetrului II și III a zonei de protecție;

- a obliga Consiliul mun. Chișinău, Primăria/Primarul mun. Chișinău, Direcția Generală Arhitectură Urbanism Relații Funciare și Cadastru, să elaboreze planul geometric (planul lotului), actualizat la zi, pentru privatizarea terenului aferent bunului imobil, cu numărul cadastral *****.01, de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, conform Planului Urbanistic de Detaliu;

- a obliga Consiliul mun. Chișinău, să emită Decizie privind privatizarea terenului aferent bunului imobil, cu numărul cadastral *****.01, de pe str. *****, nr. 75, mun.

Chișinău, conform Planului Urbanistic de Detaliu;

- a obliga Consiliul mun. Chișinău, Primăria/Primarul mun. Chișinău, să încheie contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului imobil, cu numărul cadastral *****.01, de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău.

La 19.11.2021, prin intermediul cancelariei Judecătoriei Chișinău (sediul Rîșcani) din partea pârâților Consiliul mun. Chișinău, Direcția generală arhitectură relații funciare și cadastru, Primarul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău, a parvenit referința pe marginea cererii de chemare în judecată, prin care autoritatea şi-a exprimat dezacordul cu acțiunea înaintată, solicitând respingerea acesteia ca neîntemeiată (f.d. 113-125).

În motivarea referinței pârâtul menționează că, la demersul SRL „ProAlfa – Service" și SRL „Calea Lactee" înregistrat în cancelaria Primăriei municipiului Chișinău cu nr. 06-111/3070 din 17 mai 2021, Direcția Generală Arhitectură urbanism și Relații Funciare a informat prin răspunsul nr. ***** din 22 iunie 2021 citat deschis „pentru continuarea procedurii administrative de încheiere a contractelor de superficie, vă acordăm un termen de 60 zile din data recepționării prezentului răspuns pentru prezentarea actelor solicitate." „Vă atenționăm că în cazul neachitării benevole a plăților pentru folosirea terenurilor aferente, acestea se vor încasa forțat, prin intermediul instanțelor de judecată, cu compensarea cheltuielilor de judecată" citat închis. Susține că, la problemele abordate, SRL „ProAlfa – Service" și SRL „Calea Lactee" au fost informate prin răspunsul DGAURF nr. ***** din 22.06.2021.

La perfectarea răspunsului expediat reclamanților, administrația publică locală a examinat circumstanțele de fapt ș de drept în vigoare și îndeosebi: „regimul juridic" - terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 8.7213 ha din *****, 75 mun. Chișinău, în conformitate cu Extrasul din baza de date electronică; Agenției Servicii Publice (copia a fost anexată), constituie proprietate municipală în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. 16/66-3 din 28.12.2004, Codul Funciar, precum și în temeiul deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. ***** din februarie 2014 „despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Buiucani„ terenul cu nr cadastral *****este teren cu suprafața de 3,5912 ha (copia deciziei a fost anexată).

Menționează că, prin pct. 1 din decizia nominalizată s-au aprobat terenurile proprietate municipală invit planurilor cadastrale (geometrice) elaborate și se clasează pe domeniul public și privat. Prin poziția nr. 849 din decizia dată, destinația terenului - întreprinderi industriale, domeniul proprietății municipale - privat.

Mai indică că, Decizia Consiliului municipal Chișinău nr. ***** din 27.02.2014 „despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Buiucani „nu a fost înregistrată de către Direcția generală arhitectură urbanism și relații funciare la Agenția Servicii Publice, din motiv că în perioada anilor 2014-2017 Agenția Proprietății Publice a solicitat să fie suspendat selectiv, procesul de executare a deciziei respective a CMC, cu scopul să verifice și să coordoneze această decizie, dat fiind faptul că în decizia adoptată puteau fi incluse și terenuri ale administrației publice centrale.

Pozițiile indicate în anexa Deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. ***** din 27.02.2014 „despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Buiucani„ urmează a fi supuse delimitării după apartenență și domeniu în temeiul art. 14 alin. 2),

art. 5^2, art. 18, art. 19, art. 20, art. 22 al Legii cadastrului bunurilor imobile nr,1543-XIII din 25 februarie 1998 și a ordinului nr. 29 din 10.04.2018 „Privind modificarea și completarea Instrucțiunii privind stabilirea hotarelor unităților administrative - teritoriale si a hotarelor intravilanului localității. Prin urmare susține că, după înregistrarea terenurilor conform deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. ***** din 27.02.2014 „despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Buiucani,, va fi posibilă demararea procedurii de vânzare-cumpărare a trenurilor aferente în temeiul pct. 5 din Regulamentul aprobat prin hotărârea de Guvern r. 1428/2008 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente"

În concluzie atrage atenția că, în Registrul Bunurilor Imobile suprafața terenului din str. ***** 75 mun. Chișinău constituie 8,7213 ha în baza deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. -?-3 din 28.12.2004 și Codului Funciar, însă poziția nr. 849 din decizia Consiliului mun. Chișinău nr. ***** din 27.02.2014 „despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Buiucani,, s-a aprobat planurile cadastrale (geometrice) cu stabilirea hotarului terenului municipal care constituie suprafața de 3,5912 ha. Prin decizia Consiliului municipal Chișinău s-au ajustat hotarele terenului municipal litigios la zi, prin micșorarea acestuia de la 8,7213 ha la 3,5912 ha.

Susține că, doar în urma înregistrării deciziei Consiliului municipal Chișinău va purcede la elaborarea actelor administrative individuale conform cerințelor înaintate de reclamant. Instanța nu este în drept de a obliga Consiliul municipiului Chișinău și Primarul General al municipiului Chișinău să adopte una din deciziile solicitate prin cerințele înaintate de reclamanți.

Concomitent mai indică că, atribuțiile Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare în privința exercitării controlului de stat asupra folosirii și protecției terenurilor sunt stipulate în art. 86-88 din Codului Funciar, conform căruia autoritățile administrației publice locale au obligația să asigure folosirea rațională și eficientă a terenurilor, precum și protecția acestora indiferent de destinația lor. Sarcinile secției registru, control și asigurarea plăților financiare constau în asigurarea respectării de către toate organele de stat și cele obștești, de către întreprinderile, instituțiile și organizațiile agricole de stat, cooperatiste obștești, precum și de întreprinderile mixte, persoanele fizice și juridice străine, a cerințelor legislației funciare în scopul folosirii raționale și după destinație a resurselor funciare din municipiul Chișinău. Dispozițiile autorităților administrației publice locale și ale organelor de stat împuternicite să exercite controlul asupra folosirii și protecției terenurilor, emise în limitele competenței lor, sânt obligatorii pentru toți deținătorii de terenuri. Pornind de la prevederile art. 42 din Codul funciar al Republicii Moldova, prevederile art. 8, din Legea nr. 523-XV din 16.07.1999 „Cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale", terenul litigios constituie proprietate municipală și doar Consiliile locale sunt în drept să-l gestioneze, în condițiile legii.

Mai indică că, instanța urmează să ia în considerație art. 20, art. 21 din Codul funciar, art. 76 și art. 77 din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 „Privind administrația publică locală", Legii nr. 835 din 17.06.1996 „Privind principiile urbanismului și

amenajării teritoriului", inclusiv Planului Urbanistic General al orașului Chișinău și cartierului locativ din zona respectivă.

Relevă că, în conformitate cu prevederile art. 20 și 21 din Codul funciar, documentele ce confirmă drepturile deținătorului de teren sunt: titlul de autentificare a dreptului deținătorului de teren, eliberat de către autoritățile administrației publice locale în cazul atribuirii de către acestea a terenurilor proprietate publică a unităților administrați-teritoriale sau de către Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru, în cazul atribuirii de către stat a terenurilor proprietate publică a statului, certificatul de moștenire, contractul de vânzare-cumpărare, contractul de donație, contractul de schimb, contractul de arendă, etc.

Suplimentar indică că, art. 14 alin. (2) lit. b) și lit. e), 77 alin. (2) și (3) al Legii privind administrația publică locală, Consiliile locale administrează bunurile domeniului public și ... celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului), decid atribuirea și propune schimbarea destinației terenurilor proprietate a satului (comunei), orașului (municipiului), după caz în condițiile legii. Bunurile domeniului public al unității administrativ-teritoriale pot fi date în administrare întreprinderilor municipale și instituțiilor publice, concesionate, rate în arendă ori în locațiune, după caz, în temeiul deciziei consiliului local sau raional, 7 condițiile legii. Bunurile domeniului privat al unității administrativ-teritoriale pot fi înstrăinate, date în administrare, în arendă ori în locațiune, în condițiile legii...".

Comunică că, dreptul de proprietate asupra terenului proprietate municipală, este garantat prin conținutul art. 500 și art. 501 din Codul Civil al Republicii Moldova care stipulează că 7 proprietatea este în condițiile legii, inviolabilă. Dreptul de proprietate este garantat.

În conformitate cu art. 46, art. 127 al Constituției RM, Statul ocrotește proprietatea. Statul garantează realizarea dreptului de proprietate în formele solicitate de titular, dacă acestea nu vin în contradicție cu interesele societății. Proprietatea publică aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale.

Indică că, instanța urmează să ea în considerație momentul că, atribuirea unui teren municipal se efectuează prin întreprinderea unor măsuri din partea administrației publice locale. Procedura legală presupune în sine un proces complex (de perfectarea, elaborarea documentelor, coordonare, fixare etc., măsuri obligatorii de întreprins conform legii),

Prin cerințele înaintate reiese că Consiliul mun. Chișinău urmează să le ignore și doar să atribuie terenul din str. *****, 75 mun. Chișinău, în baza hotărârii judecătorești.

Consideră că, obligarea de a întreprinde astfel de măsuri, precum și obligarea de a atribui terenurile enumerate mai sus, sunt neîntemeiate și nu sunt de competența instanțelor de judecată, deoarece conform legislației în vigoare atribuirea terenului municipal se efectuează prin decizia Consiliului autorității administrației publice locale respective. În acest caz doar Consiliul municipal Chișinău este în drept de a decide poate sau nu atribuite terenurile municipale, dar nicidecum instanța de judecată prin hotărârea sa să oblige Consiliul municipal Chișinău și Primarul general al municipiului Chișinău să atribuie terenurile din mun. Chișinău.

Astfel, indică că, Consiliul municipal Chișinău fiind proprietarul terenului litigios

urmează să respecte anumite acte legislative care reglementează nemijlocit modalitatea de înstrăinare, zarea în arendă a terenului....".

Din aceste considerente răspunsul PMC (DGAURF) ***** din 22 iunie 2021 administrației publice locale a fost elaborat în conformitate cu legislația în vigoare.

Indică că pe terenul cu nr. cadastral sunt următoarele construcții cu nr. cadastrale: *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****7; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; „regimul juridic al construcțiilor" - construcțiile menționate mai jos constituie proprietatea solicitanților (conform cererii de chemare în judecată): bl. „B", numerele cadastrale: *****; *****; bl. „A", numerele cadastrale: *****; *****; *****, *****, '-*****; *****; bl. „Q", numerele cadastrale: *****; *****; 4. bl, "A-C", numerele cadastrale: *****; bl. „V" , numerele cadastrale: *****; *****; *****; *****; *****; *****; bl. „D", numerele cadastrale: *****; *****; bl. „C", numerele cadastrale: *****; *****; *****; *****; *****; *****; bl. "G", numerele cadastrale: *****; *****; 0 *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****; *****, *****, *****; *****; *****; bl. "K", numerele cadastrale: *****; *****; *****; *****; *****; *****; 10. fântâna arteziană nr. *****.

Similar indică că, SRL „Calea Lactee", este proprietarul bunurilor imobile (încăperi izolate), înregistrate în capitolul C din Registrul bunurilor imobile și care amplasate re str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, cu următoarele numere cadastrale: 1. bl. „A", numerele cadastrale: *****; *****; *****.

Bunul imobil menționat de către reclamanți ca proprietate a acestora cu nr. cadastral ***** conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile ale IP „ASP" nu a fost / nici nu este înregistrat după reclamanți.

Mai indică că, bunul imobil menționat de către reclamanți ca proprietate a acestora cu nr. cadastral *****conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile ale IP „ASP" nu a fost nici nu este înregistrat după reclamanți. Vis-â-vis de argumentul diamantului privind dreptul de proprietate a acestuia, menționează că, depozitul cu numărul cadastral *****amplasat în mun. Chișinău, or. Chișinău sect. Buiucani, str. ***** nr. 75 a fost recepționat prin proces-verbal de recepție finală al obiectivului din 21 septembrie 2018, însă procesul-verbal de recepție finală nu a fost înregistrat în Registrul Bunurilor Imobile. Bunurile imobile menționate de către reclamanți ca proprietate a acestora cu nr. cadastral ***** și ***** conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile ale IP „ASP" aparține doar - 11/100 cotă parte SC „ProAlfa- Service" SRL în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 15.08.2005 înregistrat pe data de 18.10.2005 la IP „ASP". La acest bun imobil sunt 8 coproprietari, cum ar fi: SC „Intrat Design" SRL; Anna *****; Zinaida *****; SA ALFA - în proces de reorganizare; ÎI „Ludmila *****"; FPC „Alfa-Agil" SRL; Igor *****; SC „MGM" SRL.

Concomitent mai indică că, bunul imobil menționat de către reclamanți ca proprietate a acestora cu nr. cadastral ***** conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile ale IP ‚ASP" aparține doar - 21/100 cotă parte SC „ProAlfa-Service" SRL în baza contractului a vânzare-cumpărare nr. *****din 08.07.2005 înregistrat pe data de

18.10.2005 la IP „ASP”. Menționează că, la acest bun imobil sunt 2 coproprietari, cum ar fi: Grigore *****și SA ALFA - în proces de reorganizare;.

Relevă că, bunul imobil menționat de către reclamanți ca proprietate a acestora cu nr. cadastral ***** conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile ale IP „ASP” aparține doar - 17/100 cotă parte SC „ProAlfa-Service” SRL în baza contractului ce vânzare-cumpărare nr. *****din 08.07.2005 înregistrat pe data de 18.10.2005 la IP - ASP”. La acest bun imobil există coproprietar, cum ar fi: SA ALFA - în proces de organizare.

Bunurile imobile menționate de către reclamanți ca proprietate a acestora cu nr. cadastral *****, *****, ***** conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile ale IP „ASP” aparține doar - 18/100 cotă parte SC „ProAlfa-Service” SRL în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. *****din 08.07.2005 înregistrat pe data de 18.10.2005 la IP „ASP”. La acest bun imobil sunt 6 coproprietari, cum ar fi: „Video-Service” SRL; Silvia *****; Petru *****; Victor *****; V-na ***** și SA ALFA - în proces de reorganizare;.

Bunul imobil menționat de către reclamanți ca proprietate a acestora cu nr. cadastral ***** conform extrasului din Registrul Bunurilor Imobile ale IP „SP” aparține doar - 18/100 cotă parte SC „ProAlfa-Service” SRL în baza contractului Le vânzare-cumpărare nr. *****din 08.07.2005 înregistrat pe data de 18.10.2005 la IP .ASP”. La acest bun imobil sunt 6 coproprietari, cum ar fi: Silvia *****; Petru *****; Victor *****; V-na ***** și SA „ALFA” - în proces de reorganizare.

Reiterează că, după înregistrarea terenurilor conform deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. ***** din 27.02.2014 „despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Buiucani,, și transferarea construcțiilor în registrul bunurilor imobile cu nr. cadastral *****pe terenurile respective pe care sunt amplasate de fapt (iar în cazul încăperilor interioare care aparțin diferitor proprietarii și cotele-părți corespunzătoare din construcții), va fi posibilă demararea procedurii de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente în temeiul pct. 5 din Regulamentul aprobat prin hotărârea ie Guvern nr. 1428/2008 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente. În cazul amplasării mai multor construcții pe un teren, determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeței necesare centru procesul tehnologic de o întreprindere licențiată în domeniul urbanismului, respectând principiul proporționalității în privința suprafețelor construcțiilor, potrivit condițiilor de formare a bunurilor imobile, prevăzute de legislație.

Indică că, în cazul în care dreptul de proprietate asupra încăperilor într-o construcție aparține mai multor proprietari și fiecare proprietar aparte întrunește toate condițiile prevăzute în prezentul Regulament, pentru a fi calificat drept Cumpărător, toți proprietarii au dreptul de a cumpăra terenul aferent ca proprietate comună pe cote-părți sau de a prelua în locațiune/arendă terenul echivalent cotei deținute. Determinarea suprafeței terenului aferent fiecărei construcții în parte se efectuează la cererea persoanei/persoanelor interesate, în baza schemei terenului adiacent al acesteia, elaborate pentru determinarea suprafeței necesare pentru procesul tehnologic de o întreprindere

licențiată în domeniul urbanismului, respectând principiul proporționalității în privința suprafețelor încăperilor în construcții, potrivit condițiilor de formare a bunurilor imobile prevăzute de legislație.

Suplimentar menționează că, la solicitările reclamanților SRL „ProAlfa-Service" și SRL „Calea Lactee" privind stabilirea relațiilor de superficie contractuală și de privatizare prin vânzare-cumpărare a terenurilor aferente construcțiilor și încăperilor ce le aparțin din str. *****, 75.

Consideră că, terenurile aferente construcțiilor din str. *****, 75, formate și aprobate conform deciziei Consiliului municipal Chișinău nr. ***** din 27.02.2014, actualmente, se află în proces de înregistrare în registrul bunurilor imobile la Serviciul cadastral Teritorial al IP „ASP" Chișinău. După finalizarea înregistrării terenurilor și transferării înscrierii drepturilor titularilor construcțiilor terenurile aferente se vor putea supune vânzării- cumpărării conform Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Hotărârea de Guvern nr. 1428 din 16.12.2008. La cererile-tip conform prevederilor Regulamentului solicitanții vor anexa următoarele acte: - schema terenului aferent elaborată de către subdiviziunea specializată a administrației publice locale (poate fi elaborată la cererea și pe cheltuiala persoanelor interesate, cu anexarea planului topografic actual în scara 1:500); - planul geometric al terenului, în original, cu indicarea suprafeței, numărului cadastral și adresei terenului sau copia autentificată a acestuia, eliberat de SCT Chișinău; - extrasul din Registrul bunurilor imobile, capitolele A și B, în original, sau copia autentificată; - copia documentelor în baza cărora a fost înscris în Registru dreptul de proprietate asupra bunului, amplasat pe terenul solicitat spre cumpărare; - autorizația de construcție și actul de inspectare a construcției în cazul construcțiilor nefinalizate; - copia extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice; - informația privind rechizitele bancare ale persoanei juridice confirmată prin certificat bancar.

Comunică că, pentru încheierea contractelor de superficie în condițiile „Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale" -probat prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/13 din 16.07.2020 reclamanții au fost informați prin răspunsul DGAURF nr. ***** din 22.06.2021 că este necesar să prezinte următoarele acte: copia planului topografic actual în scara 1:500, poze ie la fața locului, copii de pe actele de proprietate, actele de constatare în teren și r lanurile geometrice eliberate de către S.C.T. Chișinău, extrasele din registrul de stat al persoanelor juridice, rechizitele bancare (certificat de la bancă privind contul de decontare), precum și dovada achitării plății pentru folosirea terenurilor pentru perioada anterioară.

Menționează că, SRL „ProAlfa-Service" și SRL „Calea Lactee" dețin drepturi de superficie legală în temeiul art. 29 din Legea nr. 1125/2002, cu modificările și completările ulterioare, însă se eschivează de la achitarea redevenței anuale la bugetul public municipal, urmând a se cere instanței de judecată încasarea forțată de la debitori.

Astfel, în temeiul pct. 11 din decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/13 din 16.07.2020 „Regulamentului privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale" - Superficia legală apare fără contract, fără emiterea

actului administrativ individual în acest sens și fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile, fiind opozabilă terților din momentul înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

Cât privește proiectul deciziei CMC „Cu privire la formarea terenului municipal (domeniul public) în scopul amenajării și întreținerii corespunzătoare a zonei de protecție sanitară a sondei arteziene nr. *****” menționează că se află în procedura administrativă.

În ședința de judecată avocatul părții reclamante SRL „ProAlfa-Service” Valeriu ***** și avocatul Adrian Grosu, au susținut integral acțiunea și a solicitat admiterea pretențiilor conform motivelor de fapt și de drept invocate.

În ședința de judecată reprezentantul pârâților Consiliul mun. Chișinău, Direcția generală arhitectură relații funciare și cadastru, Primarul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău – Tofan Alina, a pledat pentru respingerea cererii de chemare în judecată din motivele de fapt și de drept indicate în referință.

Aprecierea instanței de judecată:

Examinând cererea de chemare în judecată, audiind explicaţiile părţilor prezente, cercetând probele anexate la dosar în ansamblu şi interconexiunea lor, studiind normele legii aplicabile, instanţa de judecată ajunge la concluzia că cererea de chemare în judecată depusă de SRL „ProAlfa - Service” și SRL „Calea Lactee” către Consiliul mun. Chișinău, Direcția generală arhitectură relații funciare și cadastru, Primarul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău cu privire la obligarea autorității publice să elaboreze planurile geometrice, obligarea autorității publice să emită decizie privind stabilirea relațiilor de superficie contractuală, obligarea autorității publice să încheie contracte de superficie pe un termen de 99, obligarea autorității publice să elaboreze planul geometric, actualizat la zi, pentru privatizarea terenului aferent bunului imobil, obligarea autorității publice să emită decizie privind privatizarea terenului aferent bunului imobil, obligarea autorității publice să încheie contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului imobil și obligarea autorității publice să instituie dreptul de superficie asupra terenului municipal, urmează a fi admisă parțial din următoarele considerente.

Conform prevederilor art.189 alin. (1) și (2) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ. O acțiune în contencios administrativ poate fi înaintată și atunci când autoritatea publică nu a soluționat în termen legal o cerere.

Conform art. 2 alin. (1) Cod administrativ, prevederile prezentului cod determină statutul juridic al participanţilor la raporturile administrative, atribuţiile autorităţilor publice administrative şi ale instanţelor de judecată competente pentru examinarea litigiilor de contencios administrativ, drepturile şi obligaţiile participanţilor în procedura administrativă şi cea de contencios administrativ.

Conform art. 3 Cod administrativ, Legislația administrativă are drept scop reglementarea procedurii de înfăptuire a activității administrative și a controlului judecătoresc asupra acesteia, în vederea asigurării respectării drepturilor și a libertăților prevăzute de lege ale persoanelor fizice și juridice, ținându-se cont de interesul public și

de regulile statului de drept.

Conform art. 18 Cod administrativ, interesul public vizează ordinea de drept, democraţia, garantarea drepturilor şi a libertăţilor persoanelor, precum şi obligaţiile acestora, satisfacerea necesităţilor sociale, realizarea competenţelor autorităţilor publice, funcţionarea lor legală şi în bune condiţii.

Conform art. 22 alin. (1) Cod administrativ, autorităţile publice şi instanţele de judecată competente cercetează starea de fapt din oficiu. Acestea stabilesc felul şi volumul cercetărilor şi nu sunt legate nici de expunerile participanţilor, nici de cererile lor de reclamare a probelor.

Conform art. 93 alin. (1) din Codul administrativ, fiecare participant probează faptele pe care îşi întemeiază pretenţia.

Potrivit art. 17 Cod administrativ, drept vătămat este orice drept sau libertate stabilit/stabilită de lege căreia i se aduce atingere prin activitate administrativă.

Potrivit art. 225 alin. (1) și (2) din Codul administrativ, instanţa de judecată nu este competentă să se pronunţe asupra oportunităţii unui act administrativ. Verificarea exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreţionar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) şi-a exercitat dreptul discreţionar; b) a luat în considerare toate faptele relevante; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreţionar; d) şi-a exercitat dreptul discreţionar conform scopului acordat prin lege.

Conform art.206 alin.(1) Cod administrativ, o acţiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: a) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acţiune în contestare); b) obligarea autorităţii publice să emită un act administrativ individual (acţiune în obligare); c) impunerea la acţiune, la tolerare a acţiunii sau la inacţiune (acţiune în realizare); d) constatarea existenţei sau inexistenţei unui raport juridic ori nulităţii unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ (acţiune în constatare); sau e) anularea în tot sau în parte a unui act administrativ normativ (acţiune de control normativ).

Potrivit art. 208 alin. (1) Cod administrativ, în cazurile prevăzute de lege, până la înaintarea acțiunii în contencios administrativ, se va respecta procedura prealabilă.

Analizând circumstanțele speței în coraport cu normele legale precitate, instanța de judecată constată că, reclamantul a respectat procedura de depunere a acțiunii, precum și termenul de depunere a acțiunii în instanța de contencios administrativ, motiv pentru care instanța judecătorească constatând că acțiunea este admisibilă, va examina fondul acesteia.

Reieșind din dreptul subiectiv al subiectului afectat, care la fel a fost predeterminat de legiuitorul şi care a fost formulat astfel - orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, recunoscut de lege, de către o autoritate publică, printr-un act administrativ sau prin nesoluționarea în termenul legal a unei cereri, se poate adresa instanţei de contencios administrativ competente pentru a obţine anularea actului, recunoaşterea dreptului pretins şi repararea pagubei ce i-a fost cauzată.

Fiind investită cu atribuția cercetării stării de fapt din oficiu în baza tuturor probelor legal admisibile, în temeiul art. 22 și 219 Cod administrativ, instanța de judecată reține că obiect al examinării prezentei cauze în instanța de contencios administrativ îl constituie

obligarea autorității publice să elaboreze planurile geometrice, obligarea autorității publice să emită decizie privind stabilirea relațiilor de superficie contractuală, obligarea autorității publice să încheie contracte de superficie pe un termen de 99, obligarea autorității publice să elaboreze planul geometric, actualizat la zi, pentru privatizarea terenului aferent bunului imobil, obligarea autorității publice să emită decizie privind privatizarea terenului aferent bunului imobil, obligarea autorității publice să încheie contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului imobil și obligarea autorității publice să instituie dreptul de superficie asupra terenului municipal.

În privința competenței instanței de judecată la examinarea acțiunii în contencios administrativ se constată că competența în conformitate cu prevederile art. 191 alin. (1) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ revine Judecătoriei Chișinău. Prin urmare acțiunea este depusă cu respectarea prevederilor art. 191 alin. (1), art. 192 alin. (2) și art. 196 alin. (1) Cod administrativ.

Astfel, instanța de judecată constată că acțiunea este admisibilă.

Din materialele cauzei, instanța reține că, prin cererea din nr. 48 din 01.04.2021, părțile reclamante au solicitat 2. A elabora planurile geometrice (planurile loturilor), actualizate la zi, pentru instituirea dreptului de superficie în beneficiul bunurilor imobile, care aparțin cu drept de proprietate privată întreprinderilor ProAlfa-Service S.R.L. și Calea Lactee S.R.L., amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău. 3. A emite Decizie privind stabilirea relațiilor de superficie contractuală eu ProAlfa-Service S.R.L. și Calea Lactee S.R.L., în beneficiul bunurilor imobile, care aparțin cu drept dc proprietate privată și care sunt amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, cu rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile. 4. A încheia contracte de superficie pe un termen de 99 (nouăzeci și nouă ani), cu ProAlfa-Service S.R.L. și Calea Lactee S.R.L., în beneficiul bunurilor imobile, care aparțin cu drept de proprietate privată întreprinderilor ProAlfa-Service S.R.L. și Calea Lactee S.R.L., amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, cu stabilirea începutului plății superficiei, începând cu data încheierii contractualelor. 5. A elabora planul geometric (planul lotului), actualizat la zi, pentru privatizarea terenului aferent bunului imobil (construcției nefinalizate), cu numărul cadastral *****, care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service S.R.L. și este amplasat în perimetrul teritoriului dc pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău. 6. A emite Decizie privind privatizarea terenului aferent bunului imobil (construcției nefinalizate), cu numărul cadastral 0100,510.103.54, care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service S.R.L. și este amplasat în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, cu rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile. 7. A încheia contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului imobil (construcției nefinalizate), cu numărul cadastral *****, care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service S.R.L. și este amplasat în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău. 8. A elabora planul geometrie (planul lotului), actualizat la zi, pentru formarea terenului municipal, necesar amenajării și întreținerii perimetrului II și III a zonei de protecție sanitară a sondei arteziene, nr. *****, amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75,

mun. Chișinău și care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service S.R.L. 9. A emite Decizie privind instituirea dreptului de superficie asupra terenului municipal, necesar amenajării și întreținerii perimetrului II și ITT a zonei de protecție sanitară a sondei arteziene nr. *****, amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău și care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service S.R.L. 10. A încheia contract dc superficie, pe un termen de 99 (nouăzeci și nouă ani) cu ProAlfa-Service S.R.L., asupra terenului municipal, necesar amenajării și întreținerii perimetrului II și III a zonei de protecție sanitară a sondei arteziene nr. *****, amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău și care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service S.R.L, eu acordarea certificatului de urbanism și a autorizației de construire pentru amplasarea gardului în jurul perimetrului II și III a zonei de protecție. 11. A elabora planul geometric (planul lotului), actualizat la zi, pentru privatizarea terenului aferent bunului imobil, cu numărul cadastral *****.01, de pe str. *****, nr, 75, mun. Chișinău, conform Planului Urbanistic de Detaliu. 12. A emite Decizie privind privatizarea terenului aferent bunului imobil, cu numărul cadastral *****.01, de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, conform Planului Urbanistic de Detaliu. 13. A încheia contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului imobil, cu numărul cadastral *****.01, de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău.

Prin cerere prealabilă din 17.05.2021, părțile reclamante au solicitat 1. A elabora planurile geometrice (planurile loturilor), actualizate la zi, pentru instituirea dreptului de superficie în beneficiul bunurilor imobile, care aparţin cu drept de proprietate privată întreprinderilor ProAlfa-Service S.R.L. şi Calea Lactee S.R.L., amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chişinău. 2. A emite Decizie privind stabilirea relaţiilor de superficie contractuală cu ProAlfa-Service S.R.L. şi Calea Lactee S.R.L., în beneficiul bunurilor imobile, care aparţin cu drept de proprietate privată şi care sunt amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chişinău, cu rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile. 3. A încheia contracte de superficie pe un termen de 99 (nouăzeci şi nouă) ani, cu ProAlfa-Service S.R.L. şi Calea Lactee S.R.L., în beneficiul bunurilor imobile, care aparţin cu drept de proprietate privată întreprinderilor ProAlfa-Service S.R.L. şi Calea Lactee S.R.L., amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chişinău, cu stabilirea începutului plăţii superficialei, începând cu data încheierii contractelor. 4. A elabora planul geometric (planul lotului), actualizat la zi, pentru privatizarea terenului aferent bunului imobil (construcţiei nefinalizate), cu numărul cadastral *****, care aparţine cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service S.R.L. şi este amplasat în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chişinău. 5. A emite Decizie privind privatizarea terenului aferent bunului imobil (construcției nefinalizate), cu numărul cadastral *****, care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service S.R.L. şi este amplasat în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chişinău, cu rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile. 6. A încheia contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului imobil (construcției nefinalizate), cu numărul cadastral *****, care aparține cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service S.R.L. şi este

amplasat în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chişinău. 7. A elabora planul geometric (planul lotului), actualizat la zi, pentru formarea terenului municipal, necesar amenajării şi întreținerii perimetrului II şi III a zonei de protecţie sanitară a sondei arteziene, nr. *****, amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chişinău şi care aparţine cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service S.R.L. 8. A emite Decizie privind instituirea dreptului de superficie asupra terenului municipal, necesar amenajării şi întreținerii perimetrului II şi III a zonei de protecţie sanitară a sondei arteziene nr. *****, amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chişinău şi care aparţine cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service S.R.L. 9. A încheia contract de superficie, pe un termen de 99 (nouăzeci şi nouă) ani, cu ProAlfa-Service S.R.L., asupra terenului municipal, necesar amenajării şi întreţinerii perimetrului II şi III a zonei de protecţie sanitară a sondei arteziene nr. *****, amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chişinău şi care aparţine cu drept de proprietate privată întreprinderii ProAlfa-Service S.R.L. 10. urbanism și a autorizației de construire pentru amplasarea gardului în jurul perimetrului II și III a zonei de protecție. 11. A elabora planul geometric (planul lotului), actualizat la zi, pentru privatizarea terenului aferent bunului imobil, cu numărul cadastral *****.01, de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, conform Planului Urbanistic de Detaliu. 12. A emite Decizie privind privatizarea terenului aferent bunului imobil, cu numărul cadastral *****.01, de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, conform Planului Urbanistic de Detaliu. 13. A încheia contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului imobil, cu numărul cadastral *****.01, de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău.

Prin scrisoarea din 20.07.2021, Primăria mun. Chișinău a examinat cererea nr. ***** AP din 02.07.2021 cu privire la eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea unui tambur comun la bunului imobil cu nr. cadastral ***** din str. *****, 75 (proprietar „ALFA” S.A., în proces de reorganizare, sunt înscrieri la nivel de încăperi izolate), în vederea replanificării încăperilor 026; 042; 050, și vă aduce la cunoștință că în conformitate cu art. 3 (1) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție” cu modificările și completările ulterioare, certificatul de urbanism pentru proiectare se emite în baza cererii proprietarilor. A menționat că, că până în prezent terenul aferent bunului imobil, este folosit în lipsa relațiilor funciare, și ca urmare actele permisive pot fi eliberate, numai după încheierea contractului cu drept de superficie asupra terenului. Superficia legală se naște prin efectul Legii nr. 133/2018 „Privind modernizarea Codului Civil și modificarea unor acte legislative”. Luând în considerare cele menționate și faptul că nu sunteți proprietar al bunului imobil (teren), fapt confirmat prin Portalul Informațional al cadastrului bunurilor imobile, vizualizat la data de 06.07.2021, eliberarea certificatului de urbanism pentru proiectarea tamburului solicitat nu poate fi acceptată. Totodată, a comunicat că în caz de reconstrucție, restaurare, modificare sau consolidare a imobilului existent urmează a fi prezentat raportul de expertiză tehnică, elaborat de către experți tehnici atestați, având în vedere prevederile art. 3 alin. (1) subpunctul c) din Legea nr. 163 din 09.07.2010 „Privind autorizarea executării lucrărilor de construcție”.

Prin contractul de superficie nr. ***** din 14.12.2020, încheiat între Primăria mun.

Chișinău și S.R.L. „PROALFA-SERVICE”, s-a constituit drept de superficie asupra terenului cu nr. cadastral *****, suprafața de 0,3548 ha, situat în mun. Chișinău, str. ***** nr. 75/30, ce face parte din domeniul privat al municipiului. Contractul are o durată de 25 de ani.

Prin actul de predare-preluare la contractul de superficie nr. ***** din 14.12.2020, din partea Proprietarului, subsemnatul Igor *****, și din partea Superficiarului, subsemnatul Valeriu *****, în baza contractului de superficie au procedat, primul la predare și secundul la primirea terenului indicat în contractul de superficie nr. ***** din 14.12.2020.

Prin contractul de superficie nr. ***** din 14.12.2020, încheiat între Primăria mun. Chișinău și S.R.L. „REMONTJACONS”, s-a constituit drept de superficie asupra cotei de 2,05% din terenul cu nr. cadastral *****, suprafața 0,3548 ha, amplasat în mun. Chișinău, str. ***** nr. 75/30, teren ce aparține domeniului privat al municipiului. Contractul are o durată de 25 de ani.

Prin actul de predare-preluare la contractul de superficie nr. ***** din 14.12.2020, din partea Proprietarului, subsemnatul Igor *****, și din partea Superficiarului, subsemnatul Ilie LIFCIU, în baza contractului de superficie au procedat, primul la predare și secundul la primirea terenului indicat în contractul de superficie nr. ***** din 14.12.2020.

Prin decizia nr. 8/29-3 din 19.06.2020, Consiliul mun. Chișinău având în vedere actele prezentate de către S.R.L. „ProAlfa-Service” (codul fiscal 1002600028465), S.R.L. „Remontajcons” (codul fiscal 1005600011329) și dl Vitalie ***** (codul personal 0951912540583), hotărârea Judecătoriei Chișinău, sediul Centru din 03.12.2018 (dosarul nr. 2-2713/18), contractele de vânzare-cumpărare nr. *****din 28.03.2005, nr. 1-10940 din 26.09.2008, nr. 16108 din 27.07.2016, nr. 16110 din 27.07.2016 și nr. 2345 din 24.08.2016, informația din Registrul bunurilor imobile cu numărul cadastral *****13, în temeiul art. 654–666 din Codul civil, Legii nr. 133/2018 „Privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative”, art. 6 din Legea nr. 136/2016 „Privind statutul municipiului Chișinău”, art. 14 (2) lit. b) – lit. e), art. 19 (4), art. 77 (2) din Legea nr. 436/2006 „Privind administrația publică locală”, art. 6 din Legea nr. 136/2016 „Privind statutul municipiului Chișinău”, a decis:

1. Se stabilesc relații de superficie contractuală cu Societatea cu răspundere limitată „ProAlfa-Service”, Societatea cu răspundere limitată „Remontajcons” și dl Vitalie *****, pe un termen de douăzeci și cinci de ani, asupra lotului de pământ cu suprafața de 0,3548 ha, din str. *****, 75/30, cu numărul cadastral *****, pentru exploatarea imobilului (de producție), conform planului-anexă, cu actualizarea (precizarea) hotarelor comune cu terenul domeniului public cu numărul cadastral *****și terenul domeniului privat cu numărul cadastral 0100510376.

2. S.R.L. „ProAlfa-Service”, S.R.L. „Remontajcons” și dl Vitalie ***** se obligă:

2.1. Să încheie contractele de superficie asupra lotului de pământ menționat în pct. 1 al prezentei decizii.

Să achite (conform cotei-părți din imobil) o redevență anuală pentru folosirea terenului, egală cu plata anuală de arendă stabilită conform Metodologiei de calculare a

prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. *****din 02.04.2013.

Conform art. 27 din Legea nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova,

(1) Prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține unei persoane, alta decît statul sau unitatea administrativ-teritorială, în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile, dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

a) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, născut din lege sau contract, altul decît un drept de superficie;

b) nu are niciun drept asupra terenului.

(2) În cazul prevăzut la alin. (1) lit. b), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

(3) În cazul prevăzut la alin. (1) lit. a), dacă proprietarul bunului imobil respectiv are dreptul menționat doar asupra părții terenului respectiv, dreptul de superficie se extinde doar asupra acelei părți a terenului asupra căreia el are dreptul menționat.

Conform art. 27 din Legea nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova,

(1) Prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații:

d) are un drept de posesie sau folosință asupra terenului, altul decît cele prevăzute la lit. a)-c);

e) nu are niciun drept asupra terenului.

2) Superficiarul care deţine superficie legală în temeiul alin. (1) lit. d) sau e) este obligat să achite în bugetul de stat sau, după caz, în bugetul local o redevenţă anuală, determinată în modul stabilit de Guvern, pentru terenul care aparține statului sau, determinată de autoritatea publică locală, pentru terenul care aparține unității administrativ-teritoriale, dar care nu va fi mai mică decât plata anuală minimă de arendă a terenurilor proprietate publică, stabilită conform art. 10 alin. (11) din Legea nr. 1308/1997 privind preţul normativ şi modul de vânzare-cumpărare a pământului. Această obligaţie incumbă şi dobânditorului subsecvent al bunului înregistrat separat şi al dreptului de superficie.

(3) În cazul prevăzut la alin. (1) lit. e), dreptul de superficie se instituie doar asupra

părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

Conform art. 14 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile,

(2) Componența lucrărilor cadastrale, necesare colectării de date pentru cadastru, o determină organele cadastrale teritoriale în modul stabilit de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

Conform art. 18 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile,

(1) Planul cadastral conține, în mod obligatoriu, hotarele, numerele cadastrale și alte caracteristici ale terenurilor și ale construcțiilor principale, dar pe lângă acestea mai poate conține și alte date. Planul cadastral este ținut în formă electronică și reprezintă un set de date spațiale și descriptive care identifică poziționarea spațială, forma și dimensiunile unuia sau mai multor bunuri imobile și relaționarea acestora cu alte obiecte spațiale.

(2) Planul geometric se întocmeşte la cererea titularului de drepturi, în baza măsurărilor pe teren, cu indicarea obligatorie a punctelor de cotitură ale hotarelor, racordate la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere, a numărului cadastral al terenului şi amplasamentului tuturor construcţiilor de pe teren. Planul poate conţine şi alte date.

(3) Conţinutul planului cadastral şi al planului geometric, modul de elaborare şi actualizare a acestora, precum şi modul de executare a lucrărilor cadastrale la nivel de construcţii şi încăperi izolate se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

(4) Planul cadastral şi/sau geometric pot fi modificate numai în cazul:

a) acordului scris al tuturor titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile ale căror interese sînt atinse, în condiţiile ca această modificare să fie conformă normelor tehnice caracteristice pentru bunurile imobile respective, să fie necesară pentru o mai bună administrare a acestor bunuri şi să nu contribuie la tăinuirea tranzacţiilor cu suprafeţele de teren;

b) emiterii unei hotărîri a instanţei de judecată privind modificarea lor;

c) necesităţii corectării erorilor care nu influenţează hotarele terenului sau nu ating alte interese ale titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile;

d) deciziei proprietarului privind formarea bunului imobil;

e) actului de stabilire a hotarelor prevăzut la art. 19 alin. (6).

(5) La modificarea planului cadastral şi/sau geometric în cazul prevăzut la alin.(4) lit.a), specialistul de lucrări cadastrale va întocmi actul de constatare pe teren, de un model aprobat de organul central de specialitate în domeniul cadastrului, în care vor fi descrise modificările efectuate în plan, inclusiv modificările de suprafaţă, cauzele necesităţii de modificare şi se va notifica îndeplinirea sau neîndeplinirea condiţiilor prevăzute pentru acest caz. Actul de constatare pe teren, planul cadastral sau geometric nou şi acordul scris al titularilor de drepturi ale căror interese sînt atinse se anexează la documentul ce confirmă drepturile asupra bunului imobil, constituind parte componentă a acestuia. În cazul în care specialistul de lucrări cadastrale constată că nu sînt îndeplinite condiţiile prevăzute la alin.(4) lit.a), organul cadastral teritorial refuză să modifice

planul. Refuzul de a modifica planul poate fi atacat în instanţa judecătorească.

(6) Modificarea planului cadastral şi/sau geometric în condiţiile prevăzute la alin. (5) constituie temei pentru modificarea înscrierilor în registrul bunurilor imobile.

(7) În cazul modificării planului cadastral sau planului geometric, fiecărui titular de drepturi ale cărui interese sînt atinse i se expediază un preaviz privind modificările efectuate.

(8) Pentru a garanta protecţia drepturilor beneficiarilor serviciilor de elaborare şi actualizare a planurilor cadastrale sau geometrice prestate de organele cadastrale teritoriale, Agenția Servicii Publice încheie un contract de asigurare de răspundere civilă.

Conform art. 19 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile,

(1) Hotarul fix se stabileşte prin marcarea hotarului terenului la faţa locului prin puncte de hotar, cu racordarea acestora la punctele de reper sau la obiectele capitale din apropiere.

(2) Hotarul fix se stabileşte în baza actului de constatare pe teren, coordonat împreună cu proprietarii terenurilor adiacente. La stabilirea hotarului fix se întocmeşte în mod obligatoriu planul geometric al terenului.

(3) Hotarul fix se stabileşte la cererea şi din contul propietarului de teren.

(4) Strămutarea bornelor de hotar de către persoane neautorizate este interzisă.

(5) Hotarul general este hotarul stabilit în planul cadastral sau geometric, fără coordonarea acestuia cu proprietarii de terenuri adiacente. La întocmirea planului cadastral sau geometric în hotar general, suprafaţa terenului se consideră aproximativă şi poate fi precizată la stabilirea hotarului fix.

(6) Daca hotarul general al terenului reprezentat în planul cadastral sau în cel geometric nu corespunde cu posesiunea de fapt a terenurilor şi lipseşte actul de stabilire a hotarelor, autoritatea administraţiei publice locale, la cererea proprietarului şi din contul acestuia, stabileşte hotarele terenului la faţa locului.

(7) Dacă în conformitate cu documentele existente nu poate fi determinat hotarul stabilit la momentul atribuirii terenului, atunci hotarul general se stabileşte după posesiunea de fapt a terenurilor vecinilor, cu condiţia că devierea în suprafaţa terenului nu depăşeşte 10% din mărimea suprafeţei din documentele ce confirmă dreptul. Devierile în suprafaţa terenului reieşindu-se din mărimea suprafeţei terenurilor se stabilesc de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

Conform art. 20 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile,

(1) Se întocmeşte dosar cadastral pentru fiecare bun imobil la înregistrarea lui primară și la formarea bunului imobil.

(2) Numărul cadastral (numărul cadastral convenţional) al terenului este şi numărul dosarului cadastral.

(3) Dosarul cadastral trebuie să conţină copiile de pe documentele necesare înregistrării sau aceste documente în original. Dosarul cadastral poate conţine şi alte documente.

(4) În cazul în care documentul ce confirmă drepturile serveşte drept temei pentru înregistrarea drepturilor asupra a două sau mai multor bunuri imobile, acest document este inserat în dosarul cadastral al unuia dintre aceste bunuri. Dosarul cadastral al fiecărui

alt bun imobil trebuie să conţină înscrieri care să indice faptul că documentul ce confirmă drepturile şi care serveşte drept temei pentru înregistrarea drepturilor este ţinut în alt dosar cadastral, indicînd numărul acestui dosar.

(5) Dosarul cadastral se păstrează permanent. Instanțele de judecată, prin încheiere, organele procuraturii şi organele de urmărire penală, prin ordonanță, pot dispune ridicarea dosarului cadastral în original numai în legătură cu cauze penale, civile sau contravenționale, pentru efectuarea unei expertize sau pentru a fi cercetat în ședința de judecată. În aceste cazuri, în arhiva organului cadastral teritorial se păstrează copia dosarului cadastral, autentificată de persoana împuternicită. Preluarea din arhivă a originalului dosarului cadastral se efectuează de către autoritatea care a dispus ridicarea acestuia. Autoritatea respectivă este responsabilă de integritatea originalului dosarului cadastral, pe perioada pentru care a fost ridicat, și de restituirea dosarului imediat ce a decăzut necesitatea păstrării lui.

(6) Dosarul cadastral electronic conține documente electronice sau copii scanate ale documentelor necesare înregistrării sau ale altor documente cadastrale, a căror autenticitate este confirmată, prin semnătura electronică avansată calificată (în continuare – semnătură electronică), de către registrator sau altă persoană împuternicită care are competența de a perfecta şi a plasa documente în dosarul cadastral.

(7) Un exemplar original al contractelor în formă scrisă în temeiul cărora s-a efectuat înregistrarea se păstrează, în mod obligatoriu, în arhiva organului cadastral teritorial.

(8) Modul de ținere a dosarului cadastral se stabilește şi se aprobă de organul central de specialitate în domeniul cadastrului.

Conform art. 22 din Legea nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrului bunurilor imobile,

(1) Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepţia cazurilor de eroare tehnică evidentă.

(2) Registrul bunurilor imobile conţine înscrieri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate şi alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacţiile cu bunuri imobile şi alte temeiuri ale naşterii, modificării, grevării şi stingerii drepturilor.

(3) Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare şi cele stinse.

(4) Distrugerea documentelor expirate ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile, precum şi scoaterea vreunui document din dosarul cadastral sînt interzise. Originalul documentului care se păstrează în dosarul cadastral, dacă acesta lipseşte în fondul arhivistic, se eliberează la cererea notarului pentru autentificarea actului juridic sau pentru eliberarea certificatului de moștenitor, în dosarul cadastral lăsîndu-se copia documentului autentificată de registrator.

(5) Registrul bunurilor imobile se ține în format electronic, înscrierile fiind confirmate prin semnătură electronică.

(5^1) Înscrierile din registrul electronic al bunurilor imobile, confirmate prin

semnătura electronică a registratorului, sînt echivalente, după valoarea lor probantă, cu probele scrise sau mijloacele materiale de probă.

(5^2) Pentru perioada în care registrul bunurilor imobile a fost ținut în mod manual, pe fișiere de hîrtie, și computerizat, pe fișiere electronice, în cazul în care datele din registrul ținut și manual, și computerizat nu corespund, datele din registrul ținut manual se consideră autentice.

(6) Fişierele de hîrtie ale registrului bunurilor imobile pot fi inserate în dosarul cadastral al bunului imobil sau ţinute separat, în modul stabilit de Agenția Servicii Publice.

Conform art. 4 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice,

(1) Raporturile ce ţin de administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice sînt reglementate de legislaţia civilă, funciară, fiscală, de alte acte normative, precum şi de tratatele internaţionale la care Republica Moldova este parte.

(2) Terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, precum şi terenurile destinate construcţiilor, se privatizează în condiţiile prezentei legi, ale Legii privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, ale altor legi şi ale regulamentelor aprobate de Guvern.

Conform art. 7 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice,

(3) În domeniul administrării proprietăţii publice, de competenţa organului abilitat sînt:

f) procurarea şi/sau schimbul, în temeiul unei hotărîri de Guvern şi în numele lui, a pachetelor de acţiuni (cotelor sociale) în societăţile comerciale cu capital privat ori cu capital public-privat.

Conform art. 22 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice,

(1) Obiect al privatizării pot fi următoarele bunuri proprietate publică:

f) terenurile aferente bunurilor care se privatizează sau bunurilor private, inclusiv terenurile pentru construcţii, cu excepţia celor nominalizate la art.53 alin.(5).

Conform art. 53 din Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea şi deetatizarea proprietăţii publice,

(1) Privatizarea terenurilor aferente bunurilor care se privatizează şi bunurilor private se efectuează în conformitate cu prezenta lege, cu legislaţia funciară şi cu alte acte legislative. Procedura privatizării lor se stabileşte prin regulament, aprobat de Guvern.

(5) Nu pot fi privatizate terenurile:

a) din domeniul public;

b) aferente bunurilor din rezervele materiale de stat, din rezervele de mobilizare sau aferente bunurilor obiectivelor de protecţie civilă nepasibile de privatizare;

c) poluate cu substanţe chimice sau radioactive ori infectate cu preparate biologice periculoase;

d) care, potrivit unor alte acte legislative, nu pot fi înstrăinate.

Conform art. 14 din Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administraţia publică

locală,

(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităţilor administraţiei publice locale de nivelul întîi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competenţe:

b) administrează bunurile domeniului public şi ale celui privat ale satului (comunei), oraşului (municipiului);

e) decide atribuirea şi schimbarea destinaţiei terenurilor proprietate a satului (comunei), oraşului (municipiului), după caz, în condiţiile legii;

În speță, obiectul contenciosului administrativ în prezenta cauză îl constituie verificarea legalității refuzului/inacțiunii autorității publice locale de a elabora planurile geometrice, de a emite decizii privind stabilirea relațiilor de superficie contractuală și privatizarea terenurilor aferente, și de a încheia contractele pentru bunurile imobile deținute de reclamanți pe str. ***** nr. 75, mun. Chișinău.

La caz, instanța atestă că, reclamanții SRL „ProAlfa-Service” și SRL „Calea Lactee” sunt proprietarii încăperilor izolate și construcții amplasate pe terenul cu nr. cadastral *****din str. ***** nr. 75, mun. Chișinău, care aparțin domeniului public a mun. Chișinău.

Reclamanții au invocat că în temeiul Legii nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, beneficiază de drept de superficie legală asupra terenului municipal necesar deservirii bunurilor imobile pe care le dețin, însă autoritățile publice locale nu au întreprins măsurile necesare pentru înregistrarea dreptului de superficie.

Instanța constată că, terenul cu nr. cadastral *****, cu suprafața de 8,7213 ha, situat în str. ***** nr. 75, constituie proprietate municipală în temeiul deciziei Consiliului mun. Chișinău nr. 16/66-3 din 28.12.2004.

Prin decizia Consiliului municipal Chișinău nr. ***** din 27.02.2014 despre delimitarea terenurilor proprietate municipală din sectorul Buiucani, la poziția nr. 849 terenul a fost clasificat ca aparținând domeniului privat al municipiului, fiind destinat întreprinderilor industriale, cu o suprafață de 3,5912 ha.

La caz, instanța atestă că conform extraselor din Registrul bunurilor imobile, reclamanții dețin cu drept de proprietate privată mai multe încăperi izolate în diferite construcții amplasate pe terenul cu nr. cadastral *****, situat în str. ***** nr. 75.

Totodată, instanța observă că unele dintre bunurile invocate de reclamanți sunt deținute în coproprietate cu alte persoane juridice sau fizice.

Cu privire la regimul juridic al superficiei, instanța reține că prin Legii nr. 1125 din 13.06.2002 pentru punerea în aplicare a Codului civil al Republicii Moldova, au fost operate modificări în regimul juridic al superficiei.

Astfel, conform art. 29 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1125 din 13.06.2002, prin efectul Legii nr. 133/2018, din 1 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale (indiferent că face parte din domeniul public sau privat) în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B (cu excepția construcțiilor provizorii) și al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile dacă proprietarul

bunului imobil respectiv, la data de 1 martie 2019, se află în una dintre următoarele situații: e) nu are niciun drept asupra terenului.

Astfel, instanța atestă că, conform art. 29 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1125 din 13.06.2002, începând cu 01 martie 2019, se instituie drept de superficie asupra terenului care aparține statului sau unităților administrativ-teritoriale în folosul proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul B sau C al registrului bunurilor imobile, dacă acesta, la data de 01 martie 2019, nu avea niciun drept asupra terenului.

Potrivit art. 29 alin. (3) din aceeași lege, în cazul prevăzut la alin. (1) lit. e), dreptul de superficie se instituie doar asupra părții terenului necesare pentru deservirea bunului imobil înregistrat separat în capitolul B. Dimensiunile concrete ale părților de teren se stabilesc de către proprietarul terenului, la cererea superficiarului sau la inițiativa proprietarului.

Consiliul mun. Chișinău a adoptat Decizia nr. 11/13 din 16.07.2020, a aprobat Regulamentul privind raporturile juridice de superficie și locațiune care au ca obiect terenuri municipale.

Conform pct. 11 din acest Regulament, superficia legală apare fără contract, fără emiterea unui act administrativ individual în acest sens și fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile, fiind opozabilă terților din momentul înregistrării în Registrul bunurilor imobile. Superficiații care dețin superficie legală nu vor fi obligați să încheie contracte de superficie.

Astfel, superficia legală apare fără contract, fără emiterea actului administrativ individual în acest sens și fără înregistrarea în registrul bunurilor imobile, fiind opozabilă terților din momentul înregistrării în Registrul bunurilor imobile.

De asemenea, conform pct. 8 subpct. 5) din Regulament, subdiviziunea municipală specializată în relații funciare va asigura elaborarea schemei terenurilor în scopul stabilirii părților de teren, necesare pentru deservirea bunului imobil, înregistrat separat în capitolul B, conform art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125/2002.

Cu privire la solicitarea elaborării planurilor geometrice și emiterii deciziei de stabilire a relațiilor de superficie contractuală

Instanța constată că, în temeiul art. 29 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 1125 din 13.06.2002, reclamanții beneficiază de drept de superficie legală asupra terenului mun. Chișinău necesar pentru deservirea bunurilor imobile pe care le dețin în proprietate. Acest drept a apărut prin efectul legii, începând cu data de 01 martie 2019.

Totodată, pentru ca acest drept să devină opozabil terților și pentru a asigura securitatea raporturilor juridice, este necesară înregistrarea lui în Registrul bunurilor imobile.

Conform art. 40^8 alin. (10) din Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, dacă pe teren sunt amplasate mai multe construcții deținute în proprietate de către proprietari diferiți, pentru înregistrarea superficiei se va prezenta planul geometric al terenului cu indicarea părții din teren asupra căreia se instituie superficia.

Subsecvent, instanța reține că autoritățile publice locale au obligația legală de a elabora planurile geometrice pentru a determina dimensiunile concrete ale terenurilor asupra cărora se instituie dreptul de superficie în beneficiul proprietarilor de construcții,

obligația rezultă din art. 29 alin. (3) din Legea nr. 1125 din 13.06.2002.

Cu privire la argumentul pârâților că elaborarea planurilor geometrice și emiterea deciziei privind stabilirea relațiilor de superficie contractuală ar fi posibilă doar după finalizarea procedurii de înregistrare a terenurilor conform Deciziei nr. ***** din 27.02.2014 nu poate fi reținut, întrucât dreptul de superficie legală a apărut prin efectul legii, iar autoritățile publice nu pot condiționa exercitarea acestui drept de finalizarea unor proceduri administrative care țin exclusiv de competența autorităților.

Mai mult, instanța observă că în cazuri similare, pârâtul Consiliul mun. Chișinău a stabilit relații de superficie contractuală cu alți agenți economici, inclusiv cu reclamantul SRL „ProAlfa-Service", dar pentru alte imobile.

Astfel, prin Decizia nr. 8/29-3 din 19.06.2020, Consiliul mun. Chișinău a stabilit relații de superficie contractuală cu SRL „ProAlfa-Service" și alți proprietari asupra terenului din str. ***** nr. 75/30, cu nr. cadastral *****.

Prin urmare, instanța constată că pretențiile reclamanților privind obligarea autorităților publice să elaboreze planurile geometrice pentru instituirea dreptului de superficie și să emită decizia privind stabilirea relațiilor de superficie contractuală sunt întemeiate și urmează a fi admise.

Cu privire la celelalte pretenții ale reclamanților.

În ce privește pretențiile privind obligarea pârâților să încheie contracte de superficie pe un termen de 99 de ani, instanța constată că stabilirea termenului pentru care se constituie dreptul de superficie ține de competența discreționară a Consiliului mun. Chișinău, în calitate de proprietar al terenului.

Conform art. 225 alin. (1) și (2) Cod administrativ, instanța de judecată nu este competentă să se pronunțe asupra oportunității unui act administrativ.

Cu privire la pretențiile privind privatizarea terenurilor aferente construcțiilor, instanța reține că procedura este reglementată de Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, aprobat prin Aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 1428 din 16 decembrie 2008.

În context, având în vedere că nu s-a finalizat procedura de delimitare și înregistrare a terenurilor conform Deciziei nr. ***** din 27.02.2014, nu se poate determina cu certitudine dacă terenurile solicitate fac parte din domeniul public sau privat al municipiului, ceea ce face prematură obligarea autorităților să privatizeze terenurile.

La fel, în lipsa planurilor geometrice și a documentației tehnice, instanța nu poate obliga autoritățile să încheie contracte de vânzare-cumpărare a terenurilor aferente, aceasta fiind o procedură complexă care presupune parcurgerea mai multor etape administrative.

Cu privire la pretențiile privind instituirea dreptului de superficie asupra terenului necesar pentru amenajarea și întreținerea perimetrului II și III a zonei de protecție sanitară a sondei arteziene nr. *****, instanța reține că, deși zonele de protecție sunt necesare conform Regulamentului privind zonele de protecție sanitară a prizelor de apă, aprobat prin Aprobat prin Hotărîrea Guvernului nr. 949 din 25 noiembrie 2013, procedura de formare a terenului municipal în acest scop este în decurs, conform afirmațiilor pârâtului, și necesită coordonarea cu mai multe autorități publice. Mai mult, determinarea

dimensiunilor acestor zone implică studii tehnice specifice și avize ale instituțiilor de specialitate, aspecte care depășesc competența instanței de judecată.

Subsecvent, instanța va respinge solicitările privind obligarea autorității publice să încheie contracte de superficie pe un termen de 99, obligarea autorității publice să emită decizie privind privatizarea terenului aferent bunului imobil, obligarea autorității publice să încheie contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului imobil.

Conform art. 224 alin.(1) lit. a) și f) Cod administrativ, examinând acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărâri: în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sânt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată; respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sânt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărâri prevăzute la lit. a)-e).

În conformitate cu prevederile art. art. 232, 224 - 226, din Codul administrativ, instanța de judecată, -

H o t ă r ă ș t e:

Se admite parțial cererea de chemare în judecată depusă de SRL „ProAlfa – Service” și SRL „Calea Lactee” către Consiliul mun. Chișinău, Direcția generală arhitectură relații funciare și cadastru, Primarul mun. Chișinău și Primăria mun. Chișinău cu privire la obligarea autorității publice să elaboreze planurile geometrice, obligarea autorității publice să emită decizie privind stabilirea relaţiilor de superficie contractuală, obligarea autorității publice să încheie contracte de superfîcie pe un termen de 99, obligarea autorității publice să elaboreze planul geometric, actualizat la zi, pentru privatizarea terenului aferent bunului imobil, obligarea autorității publice să emită decizie privind privatizarea terenului aferent bunului imobil, obligarea autorității publice să încheie contract de vânzare-cumpărare a terenului aferent bunului imobil și obligarea autorității publice să instituie dreptul de superficie asupra terenului municipal.

Se obligă Consiliul mun. Chișinău, Primăria/Primarul mun. Chișinău, Direcția Generală Arhitectură Urbanism Reiații Funciare și Cadastru să elaboreze planurile geometrice (planurile loturilor), actualizate la zi, pentru instituirea dreptului de superficie în beneficiul bunurilor imobile, care aparțin cu drept de proprietate privată întreprinderilor „ProAlfa-Service” SRL și „Calea Lactee” SRL, amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău.

Se obligă Consiliul mun. Chișinău să emită Decizie privind stabilirea relațiilor de superficie contractuală cu „ProAlfa-Service” SRL și „Calea Lactee” SRL, în beneficiul bunurilor imobile, care aparțin cu drept de proprietate privată și care sunt amplasate în perimetrul teritoriului de pe str. *****, nr. 75, mun. Chișinău, cu rectificarea înscrierilor din Registrul bunurilor imobile.

În rest, pretențiile reclamantului se resping ca neîntemeiate.

Hotărârea cu drept de apel la Curtea de Apel Centru în termen de 30 zile din data pronunțării dispozitivului hotărârii, prin intermediul Judecătoriei Chişinău (sediul

Centru). Motivarea apelului se prezintă la instanţa de apel în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii motivate. Dacă se depune împreună cu apelul, motivarea apelului se depune la instanţa de judecată care a emis hotărârea contestată.

Preşedintele şedinţei,
judecător **Victor Sîrbu**